

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY (“BME Growth” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Abril 2023

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “DIIM” o el “Documento”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en BME Growth de la totalidad de las acciones de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (“KTESIOS”, la “Sociedad” o el “Emisor”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular de BME Growth 2/2022, de 22 de julio (la “Circular 1/2020”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“VGM” o el “Asesor Registrado”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020, y la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 4/2020”).

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de KTESIOS en Euronext Access Lisboa, que tuvo lugar el 1 de junio de 2021, la Sociedad preparó un *Information Document* con fecha 27 de mayo de 2021, de conformidad con las normas reguladoras (“Rule Book”) de dicho mercado, que fue publicado en la página web de Euronext (<https://live.euronext.com/sites/default/files/2021-05/2021-05-27%20%20KTESIOS%20Information%20Document%20with%20Appendix.pdf>) y en la web de KTESIOS (http://ktesios-socimi.es/docs/2021-05-27_KTESIOS-Information-Document-with-Appendix.pdf).

Por ello, a continuación, en cada uno de los apartados del presente DIIM se incluye, en su caso, una actualización de la información relativa a la Sociedad, su negocio y sus acciones desde el 27 de mayo de 2021, fecha del *Information Document*, así como aquellos otros apartados requeridos por la Circular 1/2020 de BME Growth y no cubiertos por el mencionado *Information Document*.

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo y el mencionado *Information Document* con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo de Incorporación al Mercado exigido por la Circular 1/2020.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse a BME Growth, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN.....	7
1.1. Responsabilidad sobre el Documento.....	7
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	7
1.3. Principales factores de riesgo.....	8
1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia.....	12
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.....	15
1.6. Administradores y altos directivos del emisor.....	17
1.7. Composición accionarial.....	17
1.8. Información relativa a las acciones.....	17
1.9. Información adicional.....	18
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.....	19
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	19
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	19
2.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.....	20
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	20
2.4.1. Evolución histórica del capital social de la Sociedad.....	20
2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.....	22
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.....	24
2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....	24
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	24
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	41
2.6.3. Información fiscal.....	41

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	41
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	41
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.	42
2.7.1. Estrategia.	42
2.7.2. Ventajas competitivas.	43
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlos con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.	43
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	43
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	43
2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.	44
2.12. Información financiera.	45
2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.	45
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	54
2.12.3. Descripción de la política de dividendos.	54
2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.	54
2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.	54
2.13. Indicadores clave de resultados.	55
2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.	55
2.15. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la	

incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	57
2.15.1. Principales inversiones del Emisor.	57
2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.	59
2.16. Información relativa a operaciones vinculadas.	60
3.1. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.	64
3.1.1. Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el Emisor haya basado su previsión o estimación.	64
3.1.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.	64
3.1.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	64
3.2. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	65
3.2.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	65
3.2.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	65
3.2.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	68
3.2.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.	69
3.2.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	69
3.3. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	70

3.4.	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	70
3.5.	Declaración sobre el capital circulante.	71
3.6.	Declaración sobre la estructura organizativa.	71
3.7.	Factores de riesgo.	71
4.	INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.	82
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	82
3.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	82
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	83
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	83
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.	83
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME Equity y cambios de control de la Sociedad.	83
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.	85
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.	88
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.	91
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	92
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	92
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	92
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación a BME Growth.	92
6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.	94

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios sociales finalizados a 31 de diciembre de 2021 y 2022, junto con los correspondientes informes de auditoría.

ANEXO II. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

ANEXO III. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. RESUMEN.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020, KTESIOS presenta este DIIM, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular con relación a la incorporación de sus acciones en BME Growth.

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de KTESIOS en Euronext Access Lisboa, que tuvo lugar el 1 de junio de 2021, la Sociedad preparó un *Information Document* con fecha 27 de mayo de 2021, de conformidad con el Rule Book de dicho mercado, que fue publicado en la página web de Euronext (<https://live.euronext.com/sites/default/files/2021-05/2021-05-27%20%20KTESIOS%20Information%20Document%20with%20Appendix.pdf>) y en la web de KTESIOS (http://ktesios-socimi.es/docs/2021-05-27_KTESIOS-Information-Document-with-Appendix.pdf).

Por ello, a continuación, en cada uno de los apartados del presente DIIM se incluye, en su caso, una actualización de la información relativa a la Sociedad, su negocio y sus acciones desde el 27 de mayo de 2021, fecha del *Information Document*, así como aquellos otros apartados requeridos por la Circular 1/2020 de BME Growth y no cubiertos por el mencionado *Information Document*.

El presente resumen debe leerse como introducción al DIIM y toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del DIIM en su conjunto y del *Information Document*, así como de la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento.

D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 30 de marzo de 2023, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023, asume la responsabilidad del presente Documento, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.

Con fecha 30 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de KTESIOS acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de suscripción de 14,00 euros por acción de la ampliación de capital formalizada por la Sociedad en escritura pública con fecha 16 de diciembre de 2022, mediante la cual se emitieron 214.630 nuevas acciones de la Sociedad representativas del 17% del capital previo a la ampliación, tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento.

A la fecha de este DIIM, el capital social de la Sociedad es de 14.573.860 euros y está representado por 1.457.386 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Tomando el precio de referencia acordado de 14,00 euros por acción, el importe de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a un total de 20.403.404 euros.

1.3. Principales factores de riesgo.

Además de toda la información expuesta en este DIIM y en el *Information Document*, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de KTESIOS debe tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el presente apartado, así como los riesgos que se describen en el *Information Document*, que se encuentran actualizados cuando corresponde en el apartado 2.23 del presente Documento, y que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera del Emisor. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de KTESIOS, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los principales riesgos son los siguientes:

- **Riesgo derivado de la concentración geográfica de la cartera de inmuebles de la Sociedad.**

Tal y como se detalla en el apartado 2.10 del presente DIIM, la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad se encuentran en España. Además, cabe destacar que, en términos de valor de mercado a 31 de diciembre de 2022, según los datos del informe de valoración de los activos de la Sociedad elaborado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ("**Gesvalt**"), un 34,9% de los inmuebles están situados en la provincia Toledo, un 14,0% en la provincia de Ciudad Real, un 12,8% en la provincia de Castellón (en concreto en el municipio de Xilxes), un 11,9% en la provincia de Cuenca, y un 9,3% en la provincia de Valencia (en concreto en el municipio de Moncada).

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

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

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 de este Documento, el porcentaje de ocupación de las viviendas propiedad de la Sociedad a 28 de febrero de 2023 es del 94% y las rentas mensuales que generan los inmuebles arrendados asciende a 127.638 euros.

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

- **Riesgo relativo a la facturación global de los bienes arrendados por la Sociedad.**

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

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad tuvo una tasa de impago bruta del 9,0% (13,2% en el ejercicio 2021). No obstante, como se explica en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, 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.

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

La Sociedad tiene como accionista mayoritario a RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale (“**RKS REAL ESTATE**”), que es titular directo del 79,35% del capital social de KTESIOS, tal y como se indica en el apartado 2.20 del presente Documento.

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

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

A la fecha del presente DIIM, D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad), es accionista único y administrador único (i) de RKS Asset Management, S.L.U. (“**RKS-AM**”), el gestor integral de la Sociedad y asesor inmobiliario / gestor de los activos de RKS REAL ESTATE, y (ii) de RKS Management Sàrl (“**RKS MANAGEMENT**”), el Socio General de RKS REAL ESTATE. Asimismo, D. Luis Martín Guirado (representante persona física de RKS-AM para el ejercicio del cargo de Consejero de la Sociedad), trabaja como Director General en RKS-AM.

Por lo tanto, estos miembros del Consejo de Administración tienen un vínculo directo con RKS-AM y/o RKS MANAGEMENT, que puede ocasionar en determinadas circunstancias conflictos de intereses a la hora de ejecutar acciones o asumir responsabilidades. Esta situación es conocida por los accionistas de KTESIOS, quienes, como se indica en el apartado 2.18.5 del presente DIIM, autorizaron respectivamente al Sr. Gallego y al Sr. Martín para desempeñar sus funciones en RKS-AM y/o en RKS MANAGEMENT, así como en su caso a recibir la remuneración que les corresponda por dicho desempeño, aun cuando su actividad como tal pueda resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad, ya que dicha actuaciones no suponen un daño para la Sociedad.

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

- **Riesgo derivado del posible coste por resolución anticipada del Contrato de Gestión Integral por incumplimiento.**

Tal y como se señala en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, en el supuesto de resolución anticipada del contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad y RKS-AM con fecha 18 de mayo de 2022 (el “**Contrato de Gestión Integral**”) por incumplimiento de la Sociedad, RKS-AM tendrá, además del derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro

cesante), que no podrá ser superior al importe facturado, el derecho a exigir a la Sociedad una penalidad que puede ascender a cantidades relevantes. Esta circunstancia podría tener un impacto sustancial negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

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

Tal como se indica en el apartado 2.12.5 del presente DIIM, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la misma, salvo los procedimientos en curso en el juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por la acción judicial ejercida por la Sociedad contra la entidad Benidorm Europa, S.A., así como contra los dueños y administradores de la misma, por el incumplimiento del contrato de arras penitenciales suscrito el 2 de julio de 2020 para la adquisición de varios inmuebles situados en el municipio de Benidorm (Alicante).

Con fecha 28 de abril de 2021 se dictó auto judicial ordenando como medida cautelar la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para garantizar la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad en caso de una eventual sentencia estimatoria. En el apartado 2.12.1 de este DIIM, se describe como los administradores de la Sociedad evaluaron el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros, motivo por el cual en la cuenta de resultados del ejercicio 2021, bajo el epígrafe de “Otros resultados”, se revertió el deterioro de las arras por importe de 330.000 euros registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 y se contabilizó un beneficio por importe de 158.000 euros.

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

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

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, Gesvalt ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, que se adjunta como Anexo II. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

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

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

La Sociedad tiene suscritos préstamos a largo plazo (en la mayoría de los casos con garantía hipotecaria y con pignoración de derechos de cobro) con Unicaja Banco, S.A., antes Liberbank, S.A., (“Unicaja”) y Bankinter (“Bankinter”) y una línea de crédito a corto plazo con Bankinter, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.14 del presente DIIM. A 31 de diciembre de 2022, el saldo contable total de la deuda con entidades de crédito ascendía a 4.248.174 euros (3.865.448 euros a 31 de diciembre de 2021). Este importe supone a 31 de diciembre de 2022 un 13% (18% a 31 de diciembre de 2021) del valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a esa fecha que ascendía a 32.588.988 euros (21.111.828 euros a 31 de diciembre de 2021), de acuerdo con los datos del informe de valoración de Gesvalt.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

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

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

Tal y como se indica en el apartado 2.15.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad podrá ejercer en cualquier momento hasta el 30 de junio de 2023 (inclusive) las opciones de compra sobre acciones que representan el 99,937% del capital social de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (“QPQ”), sociedad cuya acciones están incorporadas en BME Growth desde el 10 de julio de 2018 (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>) y que a 31 de diciembre de 2022 tenía una cartera de 170 inmuebles (anejos incluidos) para alquiler residencial en disperso, ubicada en barrios consolidados de capitales de provincia españolas (mayoritariamente en Madrid) y sus respectivas áreas metropolitanas.

En el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza las opciones de compra, el precio por acción será de 1,25 euros, ascendiendo el importe por el total de las acciones a 12.964.372,50 euros y, tras la adquisición de las acciones, la Sociedad intentaría promover la fusión con QPQ.

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

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

A la fecha del presente DIIM la difusión accionarial de la Sociedad es limitada y, tal como se señala

en el apartado 3.2, los accionistas con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son representativos del 19,52% del capital.

Si bien la Sociedad ha tenido sus acciones admitidas a negociación en Euronext Access Lisboa desde el 1 de junio de 2021, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

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

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

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia.

Identificación completa de la Sociedad.

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida, constituida el 21 de marzo de 2019 y acogida con fecha 26 de septiembre de 2019 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 ("**Ley de SOCIMI**"). Tiene domicilio en la Calle Sagasta 15, 7º Izquierda, C. P. 28004 Madrid (España), N.I.F. número A-88346614 y código LEI 959800GZMD080SGXMK86. Su nombre comercial es KTESIOS y la página web corporativa (<https://ktesios-socimi.es/>).

Breve descripción del negocio de la Sociedad y su estrategia.

KTESIOS es la primera SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles. El modelo de negocio de KTESIOS consiste en la inversión, a precios atractivos (con descuento sobre el precio de mercado), en activos residenciales terminados (sin riesgo promotor) para su alquiler a largo plazo, situados en localidades no prime en España con un entorno económico favorable. Las zonas donde estén ubicados los inmuebles deben de estar bien comunicados y contar con servicios de buena calidad. La Sociedad pretende profesionalizar el sector invirtiendo en esas zonas y ofrecer viviendas de calidad para alquiler como primera residencia a precios asequibles.

La Sociedad realizó su primera inversión el 1 de abril de 2019, y a la fecha del presente DIIM es propietaria de una cartera compuesta por 609 inmuebles, correspondientes a (i) 345 pisos, 27 viviendas unifamiliares, 1 oficina, 158 plazas de garaje y 49 trasteros y (ii) un 87,5% de la cuota alícuota de un local en sótano con 29 plazas de garaje y 4 trasteros, de los que son de uso de la Sociedad 27 plazas de garaje y 2 trasteros. Además, hay que señalar que los inmuebles propiedad de la Sociedad cuentan como anejos inseparables de los mismos con 139 plazas de garaje y 115 trasteros.

Los activos inmobiliarios que posee la Sociedad están situados en 33 edificaciones diferentes de 26 municipios de 9 provincias en España, y en concreto son los siguientes:

Dirección	Municipio	Provincia	Inmuebles						Anejos		Superficie ⁽¹⁾ (m2)	Ocupación ⁽²⁾ viviendas	Renta ⁽²⁾ mes €
			Piso	Casa	Oficina	Sótano	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero			
C/ Canalejas, 4	Tomelloso	Ciudad Real	9	-	1	-	-	-	4	2	1.010	90%	3.035
C/ Oriente, 9	Tomelloso	Ciudad Real	3	-	-	-	5	3		2	462	100%	1.144
Av. Santo con C/ Emigrante y C/ Ferrocarril	Malagón	Ciudad Real	14	-	-	-	-	-	12	-	1.484	93%	3.948
C/ Ancha, 46	Miguelturra	Ciudad Real	16	-	-	-	17	-	-	-	1.666	100%	5.623
C/ Ronda, 66	Herencia	Ciudad Real	10	-	-	-	10	-	-	-	895	100%	2.673
C/ Clavel, 14-16	Cazalegas	Toledo	2	-	-	-	-	-	2	2	287	100%	681
C/ Clavel, 23	Cazalegas	Toledo	3	-	-	-	-	-	3	2	301	100%	880
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de Vega	Rielves	Toledo	-	13	-	-	-	-	13	-	2.130	100%	6.193
C/ Castilla La Mancha	Tembleque	Toledo	-	2	-	-	-	-	-	-	257	100%	800
Av. Marqués Montemayor, 3-5 ⁽³⁾	Villaseca Sagra	Toledo	17	-	-	-	-	-	17	17	1.865	94%	4.157
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispin, 71	Fuensalida	Toledo	11	-	-	-	-	-	11	11	1.188	100%	4.171
C/ Teodoro Sacristán, 19	Santa Olalla	Toledo	15	-	-	-	15	15	-	-	2.063	93%	4.923
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6	Mejorada	Toledo	28	-	-	87,5% ⁽⁴⁾	-	-	-	-	3.234	96%	8.403
C/ Teniente Miranda, 121	Algeciras	Cádiz	12	-	-	-	-	-	-	-	1.158	100%	5.985
C/ San Sebastián, 25 y C/ Poeta F. García Lorca, 2	Alcantarilla	Murcia	15	-	-	-	-	-	-	-	1.313	100%	5.868
Av. Valencia, 91	Caudete	Albacete	4	-	-	-	-	-	-	-	340	100%	1.275
C/ Lepanto, 2	Teulada	Alicante	6	-	-	-	-	-	-	-	465	100%	3.020
C/ Antonio Machado, 22	Catral	Alicante	8	-	-	-	-	-	-	-	706	88%	2.445
C/ Isaac Albéniz, 12	Tarancón	Cuenca	17	-	-	-	17	-	-	17	2.150	100%	8.135
C/ San Víctor, 17	Tarancón	Cuenca	17	-	-	-	17	17	-	-	2.223	100%	7.900
C/ Juan Caro, 15-17	Fuensalida	Toledo	8	-	-	-	8	-	-	-	731	88%	2.665
C/ Doña Jimena, 4	Yuncler	Toledo	8	-	-	-	-	-	8	-	889	100%	3.325
C/ 220, C/ Málaga y C/ Jaén	Moncada	Valencia	-	12	-	-	8	-	11	12	1.952	100%	8.853
C/ Les Marjalls, 3	Xilxes	Castellón	39	-	-	-	-	-	39	26	3.286	97%	12.720
C/ Plaza Rollo, 16	Cebolla	Toledo	32	-	-	-	39	5		7	4.999	84%	8.475
C/ Aragón, 20	San Pedro Pinatar	Murcia	5	-	-	-	-	-	-	5	393	0%	0
C/ Juan Ramón Jiménez, 1	Fortuna	Murcia	2	-	-	-	2	-	.	-	194	0%	0
C/ Francisco Pizarro 2-4	Fuensalida	Toledo	7	-	-	-	-	-	7	-	662	100%	1.337
C/ Camino Viejo 7	Toledo	Toledo	6	-	-	-	-	-	.	-	502	100%	2.020
C/ Santa María 5	Borox	Toledo	4	-	-	-	-	-	4	4	418	100%	1.189
C/ Magán 21	Cabañas Sagra	Toledo	12	-	-	-	2	5	8	8	1.052	83%	2.209
C/ Beato Juan de Ávila 38	Fuensalida	Toledo	8	-	-	-	10	4	-	-	1.081	100%	2.166
C/ Paseo del Prado 33	Yuncler	Toledo	7	-	-	-	8	-	-	-	831	71%	1.421
Total			345	27	1	87,5%	158	49	139	115	42.187	94%	127.638

⁽¹⁾ Superficie construida con zonas comunes según el informe de Gesvalt a 31-12-2022, excepto en los inmuebles adquiridos en 2023 cuyos datos corresponden a informes de valoración por metodología ECO de diversos valoradores.

⁽²⁾ Datos mensuales a 28-02-2023 (deduciendo en Tembleque la casa unifamiliar vendida en 2023).

⁽³⁾ Incluye 8 pisos (con 8 garajes y 8 trasteros anejos) adquiridos en 2023

⁽⁴⁾ Cuota alícuota de un local en sótano con 29 plazas de garaje y 4 trasteros, de los que son de uso de la Sociedad 27 plazas de garaje y 2 trasteros.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está valorada a 31 de diciembre de 2022 en 32.588.988 euros, según se indica en el informe de valoración emitido por Gesvalt de fecha 21 de marzo de 2023 (que se adjunta como Anexo II del presente Documento). A esta valoración hay que añadir el precio de compra de los inmuebles adquiridos (i) en los municipios de San Pedro del Pinatar y Fortuna (Murcia) el 3 de febrero de 2023 por 361.900 euros y (ii) en los municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo) el 22 de febrero de 2023 por 1.774.052 euros, y deducir el importe de 110.737 euros al que estaba valorada en el informe de Gesvalt la vivienda unifamiliar vendida en el municipio de Tembleque el 24 de enero de 2023.

Todas las necesidades de gestión de la Sociedad son prestadas por RKS-AM, en virtud del Contrato de Gestión Integral suscrito con fecha 18 de mayo de 2022, cuyas características están detalladas en el apartado 2.6.1 de este DIIM.

Desde su constitución la Sociedad tiene una estrategia de inversión a largo plazo centrada en la generación de ingresos recurrentes y la maximización de la rentabilidad para los accionistas, sobre la base de (i) un endeudamiento financiero controlado en el tiempo, (ii) la optimización de los ingresos y costes de los inmuebles, centrada en conseguir una alta ocupación de los activos, una baja rotación de los inquilinos y la suscripción en los contratos de arrendamiento de un seguro de impago de rentas, así como (ii) un crecimiento de la cartera de inmuebles, que permita la dilución de los costes de estructura de la Sociedad.

Como complemento de esta estrategia, la Sociedad tiene definido los siguientes eventos de liquidación de la totalidad de la cartera de activos, y la posterior devolución y distribución a los accionistas del resultado de la misma:

- Evento de liquidación por valor de la cartera. Al cierre del ejercicio 2028, si el valor de la cartera de activos no supera el importe de los 250.000.000 euros.
- Evento de liquidación por valor de la acción. El Consejo de Administración deberá convocar en el plazo máximo de 2 meses a la Junta General de Accionistas si el precio de cotización de la acción en Euronext Access Lisboa es inferior a los 5,00 euros por acción en un periodo de 3 meses a contar desde el primer día en el que la acción cotice por debajo del precio indicado, a los efectos de que ésta decida la ejecución del evento de liquidación, antes del plazo de verificación del requisito del evento de liquidación a 31 de diciembre de 2028. Tal como fue aprobado en la Junta General de Accionistas de 30 de marzo de 2023, la referencia al precio de cotización de la acción se extenderá a BME Growth una vez que las acciones sean incorporadas en BME Growth.

Entre las principales ventajas competitivas de la Sociedad cabe destacar (i) que la competencia de los grandes fondos y empresas inmobiliarias en las zonas en las que invierte la Sociedad es reducida, lo que permite la adquisición de activos residenciales a precios atractivos, (ii) la diversificación de activos e inquilinos, (iii) la generación de flujos de caja recurrentes basados en arrendamientos asequibles que cuentan con seguro de impago de renta, (iv) el aumento de la demanda de alquiler en activos residenciales fuera de las grandes ciudades, con más espacio y zonas exteriores, (v) que la mayoría de los inmuebles de la Sociedad se construyeron después del año 2000 y en general se encuentran en buen estado, (vi) que la volatilidad de los precios residenciales en las zonas donde la Sociedad tiene su cartera es menor que en las grandes ciudades, (vii) un endeudamiento financiero controlado, que hace posible que la Sociedad pueda optar a financiación adicional para acometer nuevas inversiones, (viii) un modelo de negocio escalable que permite a la Sociedad crecer

orgánicamente, (ix) la estrategia de inversión de los accionistas a largo plazo, y (x) la trayectoria y experiencia relevante en los sectores financiero e inmobiliario de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y del equipo de RKS-AM.

Por otra parte, en el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza antes del 30 de junio de 2023 las opciones de compra que tiene sobre 10.371.498 acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (“QPQ”), cuyo detalle se recoge en el apartado 2.15.2 del presente DIIM, ésta adquisición complementaría al crecimiento orgánico que la Sociedad tiene definido. QPQ (<https://www.gpqalquilersegurosocimi.es/>) es una SOCIMI cuyas acciones están incorporadas en BME Growth desde el 10 de julio de 2018. Tras el eventual ejercicio, en su caso, de las opciones, la Sociedad intentaría promover la fusión con QPQ.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales de KTESIOS correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022 han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (“GT”), que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas. Estas cuentas anuales se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I al presente DIIM.

GT también ha sido el auditor designado por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023 para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, quedando inscrita la designación con fecha 18 de abril de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en al tomo 40417, folio 141, Hoja M-692614 e inscripción 21.

Información financiera histórica.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de la Sociedad.

Activo (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Activo No Corriente	11.111.108	15.115.302
Inmovilizado intangible	2.326	1.358
Inversiones inmobiliarias	9.689.965	15.091.243
Inversiones financieras a largo plazo	1.418.817	22.701
Activo Corriente	1.789.811	5.739.463
Existencias	24.420	35.510
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	722.632
Inversiones financieras a corto plazo	20.542	52.130
Periodificaciones a corto plazo	52.946	120.016
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	969.696	4.809.175
Total Activo	12.900.919	20.854.765

^(*) Auditado.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Patrimonio Neto	8.724.838	16.176.338
Fondos propios	8.724.838	16.176.338
Pasivo No Corriente	3.411.826	3.356.218
Deudas a largo plazo	3.411.826	3.356.218
Pasivo Corriente	764.255	1.322.210
Deuda a corto plazo	509.457	1.024.174
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	254.798	298.036
Total Patrimonio Neto y Pasivo	12.900.919	20.854.766

^(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente DIIM se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2021^(*)	2022^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	514.334	1.127.201
Otros gastos de explotación	(982.277)	(1.252.349)
Amortización de las Inversiones Inmobiliarias	(49.866)	(107.667)
Otros resultados	524.115	62.716
Resultado de Explotación	46.306	(170.099)
Resultado financiero	(75.137)	(170.551)
Resultado antes de Impuestos	(68.831)	(340.650)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(68.831)	(340.650)

^(*) Auditado.

Tendencias significativas.

No ha habido cambios significativos en la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de la Sociedad que se presenta en el apartado 2.12 de este Documento.

Respecto a la posición financiera de la Sociedad, en el apartado 2.14 se relacionan los cambios más significativos que han tenido lugar desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha del presente DIIM.

Previsiones y estimaciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 30 de marzo de 2023 acordó la no vigencia de las previsiones sobre ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad para el ejercicio 2023 publicadas en el *Information Document* de mayo de 2021, así como no proceder a publicar nuevas previsiones al no ser obligatorio por la normativa del Mercado ya que la Sociedad cuenta con 24 meses consecutivos de cuentas auditadas.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor.

A fecha del presente DIIM, la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Henry Noel Gallego Grajales	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	24 de noviembre de 2020
D. Gonzalo Vicente Roca Pérez	Consejero	Independiente	24 de noviembre de 2020
D. Ignacio Fernández Galván	Consejero	Independiente	22 de junio de 2022
Dña. Carme Hortalá Vallvé	Consejera	Independiente	12 de diciembre de 2022
RKS Asset Management S.L.U. ^(*)	Consejero	Dominical	22 de junio de 2022
Dña. María García Aguado	Secretaria no Consejera	-	1 de febrero de 2023

^(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Luis Martín Guirado desde el 12 de diciembre de 2022.

El perfil y trayectoria de los consejeros, así como su porcentaje de participación en el capital social de KTESIOS se describe respectivamente en el apartado 2.18.2 y 2.18.4 del presente Documento.

1.7. Composición accionarial.

A la fecha del DIIM la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale	1.156.380	11.563.800	79,35%
Resto (72 accionistas) ⁽¹⁾	284.472	2.844.720	19,52%
Autocartera	16.534	165.340	1,13%
Total	1.457.386	14.573.860	100,00%

(1) Ninguno de estos accionistas es titular directa o indirectamente de un 5% o más del capital de la Sociedad

RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale, es una sociedad domiciliada en Luxemburgo, cuya regulación viene detallada en el apartado 2.20 del presente DIIM, y que tiene como estrategia la inversión en usufructos de inmuebles residenciales, proyectos inmobiliarios y/o en SOCIMIS y REITs.

1.8. Información relativa a las acciones.

En el apartado 3 del presente DIIM, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

El capital social de la Sociedad, a la fecha de este Documento, asciende a un total de 14.573.860 euros, representado por 1.457.386 acciones nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Está previsto que la totalidad de las acciones de la Sociedad sean incorporadas en BME Growth. Tras la incorporación en BME Growth, tan pronto como sea posible, la Sociedad tiene previsto solicitar la exclusión de la totalidad de las acciones de Euronext Access Lisboa.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en el registro contable a cargo de Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários S.A. (“**Interbolsa**”) y de sus entidades participantes. La Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (“**Iberclear**”) mantiene un enlace directo con Interbolsa, lo que le permite liquidar y registrar las acciones de la Sociedad incorporadas en BME Growth.

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

A la fecha del DIIM, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 72. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 286.972 acciones (19,69% del capital), cuyo valor asciende a 4.017.608 euros tomando en consideración el precio de referencia de 14,00 euros por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 30 de marzo de 2023 para la incorporación a BME Growth.

La Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez con el intermediario financiero, miembro del mercado, GVC Gaesco Valores S.V, S.A. (véase apartado 3.8 de este Documento para más información sobre el Contrato de Liquidez).

1.9. Información adicional.

El Consejo de Administración de KTESIOS en su reunión celebrada el 29 de junio de 2021 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de mercados de valores, que está publicado en la página web de la Sociedad (<https://ktesios-socimi.es/>).

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de KTESIOS en Euronext Access Lisboa, que tuvo lugar el 1 de junio de 2021, la Sociedad preparó un *Information Document* con fecha 27 de mayo de 2021, de conformidad con el Rule Book de dicho mercado, que fue publicado en la página web de Euronext (<https://live.euronext.com/sites/default/files/2021-05/2021-05-27%20-%20KTESIOS%20Information%20Document%20with%20Appendix.pdf>) y en la página web de KTESIOS (http://ktesios-socimi.es/docs/2021-05-27_KTESIOS-Information-Document-with-Appendix.pdf).

Por ello, a continuación, en cada uno de los apartados del presente DIIM se incluye, en su caso, una actualización de la información relativa a la Sociedad, su negocio y sus acciones desde el 27 de mayo de 2021, fecha del *Information Document*, así como aquellos otros apartados requeridos por la Circular 1/2020 de BME Growth y no cubiertos por el mencionado *Information Document*.

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

D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero de la Sociedad), en nombre y representación de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 30 de marzo de 2023, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIIM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020.

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

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

Las cuentas anuales de KTESIOS de los ejercicios 2021 y 2022, que se adjuntan al presente Documento como Anexo I, han sido objeto de auditoría por Grant Thornton, S.L.P., sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana 81, Planta 11ª, 28046 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36652, folio 133, hoja M-657409 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231.

GT también ha sido designado auditor de cuentas de la Sociedad por acuerdo de la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad adoptado con fecha 30 de marzo de 2023, para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, quedando inscrita la designación con fecha 18 de abril de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en al tomo 40417, folio 141, Hoja M-692614 e inscripción 21.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.

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

Tras la publicación del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 15 de noviembre de 2021 acordó la modificación del domicilio social al actual en la Calle Sagasta 15, 7º Izquierda, 28004 Madrid. Este acuerdo fue elevado a público el 23 de noviembre de 2021 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, número 6079 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de noviembre de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417, folio 135, Hoja M-692614 e inscripción 13.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de la Sociedad.

Tras la publicación del *Information Document* de la Sociedad de fecha 27 de mayo de 2021, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2021 aprobó una ampliación de capital por un importe de 1.700.010 euros, mediante la creación de 170.001 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,00 euros de prima de emisión cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 2.040.012 euros (1.700.010 euros en concepto de capital y 340.002 en concepto de prima de emisión). El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 1 de julio de 2021 y número 3.404 de su protocolo, e inscrita con fecha 11 de agosto de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417, folio 133, Hoja M-692614 e inscripción 12. Tras la ampliación, el capital social de KTESIOS quedó fijado en 7.000.010 euros y dividido en 700.001 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital por un importe nominal de 1.680.000 euros, mediante la creación de 168.000 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,50 euros de prima de emisión cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 2.100.000 euros (1.680.000 euros en concepto de capital y 420.000 euros en concepto de prima de emisión). El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 16 de diciembre de 2021 y número 6.517 de su protocolo, e inscrita con fecha 27 de diciembre de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417, folio 135, Hoja M-692614 e inscripción 14. Tras la ampliación, el capital social de KTESIOS quedó fijado en 8.680.010 euros y dividido en 868.001

acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

El 22 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad adoptó los siguientes acuerdos:

- Una ampliación de capital por un importe nominal de 2.479.440 euros, mediante la creación de 247.944 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 3,50 euros de prima de emisión cada una, que fueron íntegramente suscritas mediante la compensación de créditos de RKS REAL ESTATE por importe de 3.347.244 euros (2.479.440 euros en concepto de capital y 867.804 euros en concepto de prima de emisión).
- Una ampliación de capital por un importe nominal de 1.268.110 euros, mediante la creación de 126.811 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 3,50 euros de prima de emisión cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 1.711.948,50 euros (1.268.110 euros en concepto de capital y 443.838,50 euros en concepto de prima de emisión).

Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 24 de junio de 2022 y número 3.451 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de junio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417, folio 136, Hoja M-692614 e inscripción 15. Tras las ampliaciones, el capital social de KTESIOS quedó fijado en 12.427.560 euros y dividido en 1.242.756 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de capital por un importe nominal de 2.146.300 euros, mediante la creación de 214.630 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 4,00 euros de prima de emisión cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 3.004.820 euros (2.146.300 euros en concepto de capital y 858.520 euros en concepto de prima de emisión). El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con fecha 16 de diciembre de 2022 y número 6.537 de su protocolo, e inscrita con fecha 27 de diciembre de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 40417, folio 138, Hoja M-692614 e inscripción 17. Tras la ampliación, el capital social de KTESIOS quedó fijado en 14.573.860 euros y dividido en 1.457.386 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

La composición accionarial de la Sociedad a la fecha del presente DIIM se detalla en el apartado 2.20.

También hay que señalar que la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho hubiera lugar, para que en virtud del artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin previa consulta a la Junta General, pueda aumentar el capital de la Sociedad en una sola vez o en varias veces parciales y sucesivas, en cualquier momento dentro del período de 5 años desde la fecha del acuerdo, es decir hasta el 22 de junio de 2027, hasta la mitad del capital social suscrito y desembolsado en el momento del acuerdo (8.680.010 euros), es decir, hasta el importe de 4.340.005 euros. Hasta la fecha del presente DIIM el Consejo de Administración no ha hecho uso de esta facultad delegada por la Junta.

Por otra parte, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30

de marzo de 2023 acordó:

- Encomendar al Consejo al Consejo de Administración trabajar en una ampliación de capital con un importe objetivo de 30 millones de euros, con posibilidad de suscripción incompleta, en una o diversas rondas, siendo el valor nominal de 10 euros por acción y la prima de emisión de 4,50 euros por acción, con el objetivo de ejecutarla en los próximos meses, a cuyos efectos los accionistas serían convocados para su aprobación.
- Ratificar la decisión que adopte el Consejo de Administración de suscribir contratos de préstamo, con la opción de que sean de amortización convertible en acciones, en las condiciones que el Consejo determine, sometido a las siguientes condiciones (i) un importe mínimo de 100 mil euros, (ii) un interés del 10%, y (iii) conversión en la primera ampliación de capital desde la firma del préstamo.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

Tras la publicación del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en Euronext Access Lisboa el 1 de junio de 2021.

Posteriormente, el 22 de julio de 2021 la Sociedad adquirió un crédito hipotecario, en proceso de ejecución, por un importe de 1.250.000 euros, que contaba con la garantía de las viviendas unifamiliares (junto con sus anejos inseparables) situadas en el municipio de Moncada (Valencia), que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM.

El 27 de octubre de 2021, la Sociedad compró, con recursos propios, los inmuebles situados en los municipios de Caudete (Albacete) y en Teulada y Catral (Alicante), que se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento, por un precio total de 843.800 euros.

A finales de 2021, la Sociedad adquirió:

- El 28 de diciembre de 2021, los inmuebles situados en el municipio de Tarancón (Cuenca), que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM, por un precio de 918.000 euros. La compra se llevó a cabo con recursos propios.
- El 30 de diciembre de 2021, los inmuebles situados en el municipio de Tarancón (Cuenta) y en Fuensalida (Toledo), que se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento, por un precio total de 1.075.000 euros. La compra se llevó a cabo con recursos propios y con un préstamo hipotecario suscrito el mismo día con Unicaja por importe de 752.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 siguiente.

Durante el primer semestre de 2022 la Sociedad formalizó diversos préstamos con RKS REAL ESTATE que ascienden a un importe total de 3.347.244 euros. Posteriormente, tal y como se indica en el apartado 2.4.1 del presente DIIM, estos préstamos fueron capitalizados mediante un acuerdo de ampliación de capital aprobado por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022.

Con fecha 23 de febrero de 2022, la Sociedad adquirió los inmuebles situados en el municipio de Yuncler (Toledo), que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM, por un precio de 415.000 euros. La compra se llevó a cabo con recursos propios y con un préstamo hipotecario suscrito el mismo día

con Unicaja, por importe de 176.500 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 siguiente.

El 2 de marzo de 2022 la Sociedad compró (i) las viviendas unifamiliares situadas en el municipio de Moncada (Valencia) indicadas anteriormente, mediante dación en pago del crédito hipotecario adquirido por 1.250.000 euros el 22 de julio de 2021 que tenía como garantía esas viviendas, y (ii) las plazas de garaje situadas en la misma localidad, que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM, por un precio de 48.000 euros, con recursos propios.

Posteriormente, con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad compró, con recursos propios, los inmuebles situados en el municipio de Xilxes (Castellón), que se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento, por un precio de 2.400.000 euros.

El 27 de mayo de 2022 la Sociedad adquirió, con recursos propios, los inmuebles situados en el municipio de Cebolla (Toledo), que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM, por un precio de 600.000 euros.

A principios de 2023, el 24 de enero, la Sociedad vendió una vivienda unifamiliar situada en el municipio de Tembleque por un precio de 49.300 euros.

El 3 de febrero de 2023 la Sociedad compró los inmuebles situados en los municipios de San Pedro del Pinatar (Murcia) y de Fortuna (Murcia), que se describen en el apartado 2.6.1 de este Documento, por un precio total de 361.900 euros. La compra se llevó a cabo con recursos propios y la suscripción el mismo día con Bankinter de un préstamo hipotecario por importe de 290.000 euros y una póliza de préstamo por importe de 64.900 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.14 siguiente.

Con fecha 14 de febrero de 2023, tal y como se detalla en el apartado 2.15 del presente DIIM, la Sociedad publicó en la página web de Euronext el anuncio con los términos y condiciones de una oferta para la suscripción de opciones sobre la totalidad de las acciones de QPQ. Tras la finalización del plazo de aceptación de la referida oferta, la aceptación de la misma por los accionistas de QPQ ha tenido como resultado que la Sociedad sea titular de opciones de compra sobre acciones de QPQ que representan el 99,937% del capital social de QPQ excluida la autocartera. La Sociedad podrá ejercitar las opciones de compra en cualquier momento hasta el 30 de junio de 2023 (inclusive). En el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza las opciones de compra, el precio por acción será de 1,25 euros, ascendiendo el importe por el total de las acciones a 12.964.372,50 euros.

El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió los inmuebles situados en los municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo), que se describen en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, por un precio que en total asciende a 1.774.052 euros. La compra se llevó a cabo con recursos propios y la suscripción el mismo día con Unicaja de un préstamo hipotecario por importe de 1.065.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.14 siguiente.

Con fecha 30 de marzo de 2023, la Sociedad celebró una Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas en la que, entre otros acuerdos, se aprobó la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en BME Growth, y solicitar la exclusión de Euronext Access Lisboa tan pronto como fuera posible tras la incorporación en BME Growth.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.

Las razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación en BME Growth son principalmente las siguientes:

- (i) Continuar cumpliendo los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley de SOCIMI para acogerse al régimen tributario especial, ya que la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023 acordó la exclusión de Euronext Access Lisboa tan pronto fuera posible tras la incorporación en BME Growth. La Ley de SOCIMI establece que las acciones de la Sociedad deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Posibilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (iii) Habilitar un mecanismo que, llegado el momento, facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.
- (iv) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (v) Aumentar la notoriedad de la Sociedad en España, su principal mercado, así como diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.).

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A la fecha del presente DIIM, la Sociedad es propietaria de una cartera compuesta por 609 inmuebles, correspondientes a (i) 345 pisos, 27 viviendas unifamiliares, 1 oficina, 158 plazas de garaje y 49 trasteros y (ii) un 87,5% de la cuota alícuota de un local en sótano con 29 plazas de garaje y 4 trasteros, de los que son de uso de la Sociedad 27 plazas de garaje y 2 trasteros. Además, hay que señalar que los inmuebles propiedad de la Sociedad cuentan como anejos inseparables de los mismos con 139 plazas de garaje y 115 trasteros.

Los activos inmobiliarios que posee la Sociedad están situados en 33 edificaciones diferentes de 26 municipios de 9 provincias en España, y en concreto son los siguientes:

Dirección	Municipio	Provincia	Inmuebles						Anejos		Superficie ⁽¹⁾ (m2)	Ocupación ⁽²⁾ viviendas	Renta ⁽²⁾ mes €
			Piso	Casa	Oficina	Sótano	Garaje	Trastero	Garaje	Trastero			
C/ Canalejas, 4	Tomelloso	Ciudad Real	9	-	1	-	-	-	4	2	1.010	90%	3.035
C/ Oriente, 9	Tomelloso	Ciudad Real	3	-	-	-	5	3		2	462	100%	1.144
Av. Santo con C/ Emigrante y C/ Ferrocarril	Malagón	Ciudad Real	14	-	-	-	-	-	12	-	1.484	93%	3.948
C/ Ancha, 46	Miguelturra	Ciudad Real	16	-	-	-	17	-	-	-	1.666	100%	5.623
C/ Ronda, 66	Herencia	Ciudad Real	10	-	-	-	10	-	-	-	895	100%	2.673
C/ Clavel, 14-16	Cazalegas	Toledo	2	-	-	-	-	-	2	2	287	100%	681
C/ Clavel, 23	Cazalegas	Toledo	3	-	-	-	-	-	3	2	301	100%	880
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de Vega	Rielves	Toledo	-	13	-	-	-	-	13	-	2.130	100%	6.193
C/ Castilla La Mancha	Tembleque	Toledo	-	2	-	-	-	-	-	-	257	100%	800
Av. Marqués Montemayor, 3-5 ⁽³⁾	Villaseca Sagra	Toledo	17	-	-	-	-	-	17	17	1.865	94%	4.157
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispin, 71	Fuensalida	Toledo	11	-	-	-	-	-	11	11	1.188	100%	4.171
C/ Teodoro Sacristán, 19	Santa Olalla	Toledo	15	-	-	-	15	15	-	-	2.063	93%	4.923
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6	Mejorada	Toledo	28	-	-	87,5% ⁽⁴⁾	-	-	-	-	3.234	96%	8.403
C/ Teniente Miranda, 121	Algeciras	Cádiz	12	-	-	-	-	-	-	-	1.158	100%	5.985
C/ San Sebastián, 25 y C/ Poeta F. García Lorca, 2	Alcantarilla	Murcia	15	-	-	-	-	-	-	-	1.313	100%	5.868
Av. Valencia, 91	Caudete	Albacete	4	-	-	-	-	-	-	-	340	100%	1.275
C/ Lepanto, 2	Teulada	Alicante	6	-	-	-	-	-	-	-	465	100%	3.020
C/ Antonio Machado, 22	Catral	Alicante	8	-	-	-	-	-	-	-	706	88%	2.445
C/ Isaac Albéniz, 12	Tarancón	Cuenca	17	-	-	-	17	-	-	17	2.150	100%	8.135
C/ San Víctor, 17	Tarancón	Cuenca	17	-	-	-	17	17	-	-	2.223	100%	7.900
C/ Juan Caro, 15-17	Fuensalida	Toledo	8	-	-	-	8	-	-	-	731	88%	2.665
C/ Doña Jimena, 4	Yuncler	Toledo	8	-	-	-	-	-	8	-	889	100%	3.325
C/ 220, C/ Málaga y C/ Jaén	Moncada	Valencia	-	12	-	-	8	-	11	12	1.952	100%	8.853
C/ Les Marjalls, 3	Xilxes	Castellón	39	-	-	-	-	-	39	26	3.286	97%	12.720
C/ Plaza Rollo, 16	Cebolla	Toledo	32	-	-	-	39	5		7	4.999	84%	8.475
C/ Aragón, 20	San Pedro Pinatar	Murcia	5	-	-	-	-	-	-	5	393	0%	0
C/ Juan Ramón Jiménez, 1	Fortuna	Murcia	2	-	-	-	2	-	.	-	194	0%	0
C/ Francisco Pizarro 2-4	Fuensalida	Toledo	7	-	-	-	-	-	7	-	662	100%	1.337
C/ Camino Viejo 7	Toledo	Toledo	6	-	-	-	-	-	.	-	502	100%	2.020
C/ Santa María 5	Borox	Toledo	4	-	-	-	-	-	4	4	418	100%	1.189
C/ Magán 21	Cabañas Sagra	Toledo	12	-	-	-	2	5	8	8	1.052	83%	2.209
C/ Beato Juan de Ávila 38	Fuensalida	Toledo	8	-	-	-	10	4	-	-	1.081	100%	2.166
C/ Paseo del Prado 33	Yuncler	Toledo	7	-	-	-	8	-	-	-	831	71%	1.421
Total			345	27	1	87,5%	158	49	139	115	42.187	94%	127.638

⁽¹⁾ Superficie construida con zonas comunes según el informe de Gesvalt a 31-12-2022, excepto en los inmuebles adquiridos en 2023 cuyos datos corresponden a informes de valoración por metodología ECO de diversos valoradores.

⁽²⁾ Datos mensuales a 28-02-2023 (deduciendo en Tembleque la casa unifamiliar vendida en 2023).

⁽³⁾ Incluye 8 pisos (con 8 garajes y 8 trasteros anejos) adquiridos en 2023

⁽⁴⁾ Cuota alícuota de un local en sótano con 29 plazas de garaje y 4 trasteros, de los que son de uso de la Sociedad 27 plazas de garaje y 2 trasteros.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está valorada a 31 de diciembre de 2022 en 32.588.988 euros, según se indica en el informe de valoración emitido por Gesvalt con fecha 21 de marzo de 2023 (que se adjunta como Anexo II del presente DIIM). A esta valoración hay que añadir el precio de compra de los inmuebles adquiridos (i) en los municipios de San Pedro del Pinatar y Fortuna (Murcia) el 3 de febrero de 2023 por 361.900 euros y (ii) en los municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo) el 22 de febrero de 2023 por 1.774.052 euros, y deducir el importe de 110.737 euros al que estaba valorada en el informe de Gesvalt la vivienda unifamiliar vendida en el municipio de Tembleque el 24 de enero de 2023.

Gesvalt ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con la edición actual de RICS Valuation - Global Standards (el "**Libro Rojo**"), publicada en noviembre de 2021 y en vigor desde el 31 de enero de 2022.

Para determinar el valor de mercado de los activos, Gesvalt ha empleado el método de Descuento de Flujos de Caja ("**DFC**") sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversor potencial esperaría) para llegar a un valor presente neto. Los flujos de ingresos netos futuros se componen de (i) los ingresos brutos del alquiler más el valor de venta del activo al final del periodo proyectado, menos (ii) los gastos operativos, las inversiones y gastos de adquisición.

Las hipótesis de tasa de salida ("**Exit yield**") para calcular el valor de venta del activo al final del periodo proyectado y de tasa de descuento utilizadas por Gesvalt varían según la localización de los activos.

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en su informe, Gesvalt considera que el valor de mercado de la propiedad de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Dirección	Municipio	Provincia	Tasa descuento	Exit yield	Valor Mercado 31-12-2022 (€)
C/ Canalejas, 4	Tomelloso	Ciudad Real	5,75%	4,50%	993.799
C/ Oriente, 9	Tomelloso	Ciudad Real	5,75%	4,50%	340.392
Av. Santo con C/ Emigrante y C/ Ferrocarril	Malagón	Ciudad Real	5,75%	4,50%	975.128
C/ Ancha, 46	Miguelturra	Ciudad Real	5,75%	4,50%	1.482.284
C/ Ronda, 66	Herencia	Ciudad Real	6,00%	4,50%	776.279
C/ Clavel, 14-16	Cazalegas	Toledo	5,75%	4,50%	165.745
C/ Clavel, 23	Cazalegas	Toledo	5,75%	4,50%	208.659
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de Vega	Rielves	Toledo	5,75%	4,50%	1.745.952
C/ Castilla La Mancha	Tembleque	Toledo	5,75%	4,50%	324.729
Av. Marqués Montemayor, 3-5	Villaseca Sagra	Toledo	5,75%	4,50%	752.416
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispín, 71	Fuensalida	Toledo	5,75%	4,50%	968.500
C/ Teodoro Sacristán, 19	Santa Olalla	Toledo	6,00%	4,75%	1.369.491
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6	Mejorada	Toledo	6,25%	4,50%	2.087.587
C/ Teniente Miranda, 121	Algeciras	Cádiz	5,25%	3,75%	1.831.314

C/ San Sebastián, 25 y C/ F. García Lorca, 2	Alcantarilla	Murcia	6,00%	4,75%	1.637.967
Av. Valencia, 91	Caudete	Albacete	5,75%	4,50%	377.488
C/ Lepanto, 2	Teulada	Alicante	5,50%	4,25%	742.809
C/ Antonio Machado, 22	Catral	Alicante	5,50%	4,25%	996.302
C/ Isaac Albéniz, 12	Tarancón	Cuenca	6,00%	4,75%	1.942.261
C/ San Victor, 17	Tarancón	Cuenca	6,00%	4,75%	1.934.568
C/ Juan Caro, 15-17	Fuensalida	Toledo	5,75%	4,50%	664.416
C/ Doña Jimena, 4	Yuncler	Toledo	5,75%	4,50%	891.491
C/ 220, C/ Málaga y C/ Jaén	Moncada	Valencia	5,25%	3,75%	3.027.661
C/ Les Marjalls, 3	Xilxes	Castellón	5,75%	4,50%	4.162.813
Plaza Rollo, 16	Cebolla	Toledo	6,25%	4,75%	2.188.938
Total					32.588.988

Fuente: Gesvalt.

El estado general de toda la cartera de inmuebles de la Sociedad es bueno, encontrándose todos operativos sin que se requiera ninguna reforma extraordinaria más allá de las puestas a punto como es pintura y obra menor.

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad están sometidos a los dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la mayoría de los casos (i) tienen una duración pactada de 1 año, prorrogable por otras 6 anualidades más de manera potestativa para el arrendatario y preceptiva para el arrendador, (ii) la renta de alquiler se actualiza anualmente en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, y (iii) cuenta como garantía con una fianza equivalente a 1 mes de renta y la obligación de contratar una póliza de seguro de impago de la renta de alquiler, cuyo coste es asumido por el arrendatario.

A continuación se describen los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad tras la publicación del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021:

Avenida de Valencia 91, en Caudete (Albacete)



El 27 de octubre de 2021 la Sociedad compró 4 pisos, por un precio de 149.400 euros, en un edificio que data del año 2009, situado en la Avenida de Valencia 91, una de las principales calles del municipio de Caudete (Albacete).

Caudete está situado a aproximadamente 100 km. al sureste de Albacete capital, y cuenta con una población de 10.135 personas (según el dato publicado por el Instituto Nacional de Estadística (“INE”) de 2022).

Los pisos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 340 m2 (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la

Sociedad tenía suscritos 4 contratos de arrendamiento correspondientes a los 4 pisos, ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 1.275 euros.

Calle Lepanto 2, en Teulada (Alicante)



El 27 de octubre de 2021 la Sociedad adquirió 6 pisos, por un precio de 350.100 euros, en un edificio que data del año 2009, situado en la Calle Lepanto 2, una de las principales calles del municipio de Teulada (Alicante).

Teulada está situado al noroeste de la provincia de Alicante, y cuenta con una población de 11.944 personas (según el dato publicado por el INE de 2021). Su núcleo urbano se encuentra en el interior, pero su término municipal tiene 8 km de costa.

Los pisos propiedad de la Sociedad cuentan con una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 465 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 6 contratos de arrendamiento correspondientes a los 6 pisos, ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 3.020 euros.

Calle Antonio Machado 22, en Catral (Alicante)



El 27 de octubre de 2021 la Sociedad adquirió 8 pisos, por un precio de 344.300 euros, en un edificio que data del año 2008, situado en la Calle Antonio Machado 22, en el caso urbano del municipio de Catral (Alicante).

Catral está situado en el sur de la provincia de Alicante, a aproximadamente 42 km. de la capital Alicante y Murcia, y cuenta con una población de 8.976 personas (según el dato publicado por el INE de 2021).

Los pisos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 706 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 7 contratos de arrendamiento correspondientes a 7 pisos, ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 2.445 euros.

Calle Isaac Albéniz 12, en Tarancón (Cuenca)

El 28 de diciembre de 2021 la Sociedad adquirió 17 pisos (con 17 trasteros como anejos inseparables) y 17 plazas de garaje, por un precio de 918.000 euros, en un edificio que data del año 2009, situado en la Calle Isaac Albéniz 12, en el caso urbano del municipio de Tarancón (Cuenca).



Tarancón está situado en el oeste de la provincia de Cuenca, a aproximadamente 100 km. de la capital Cuenca, 100 km. de Toledo y 80 km. de Madrid. Cuenta con una población de 15.799 personas (según el dato publicado por el INE de 2021).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 2.150 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 16 contratos de arrendamiento correspondientes a 17 pisos (junto con sus trasteros) y 17 plazas de garaje, ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 8.135 euros.

Calle San Victor 17, en Tarancón (Cuenca)



El 30 de diciembre de 2021 la Sociedad adquirió 17 pisos (con 17 garajes y 17 trasteros como anejos inseparables), por un precio de 780.000 euros, en un edificio que data del año 2012, situado en la Calle San Victor 17, en el caso urbano del municipio de Tarancón (Cuenca).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 2.223 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 17 contratos de arrendamiento correspondientes a los 17 pisos (junto con sus plazas de garaje y trasteros), ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 7.900 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 30 de diciembre de 2021, descrito en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Calle Juan Caro 15-17, en Fuensalida (Toledo)



El 30 de diciembre de 2021 la Sociedad adquirió 8 pisos y 8 plazas de garaje, por un precio de 295.000 euros, en un edificio que data de 2008, situado en la Calle Juan Caro 15-17, en una de las principales calles del municipio de Fuensalida (Toledo).

Fuensalida está situado a 31 km. de Toledo capital y 73 km. de Madrid, y cuenta con una población de 12.004 personas (según el dato publicado por el INE de 2021).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 731 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 7 contratos de arrendamiento correspondientes a 7 pisos y 6 plazas de

garaje, ascendiendo la renta total mensual de los mismos a 2.665 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 30 de diciembre de 2021, descrito en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Calle Doña Jimena 4, en Yuncler (Toledo)



El 23 de febrero de 2022 la Sociedad adquirió 8 pisos (con 8 plazas de garaje como anejos inseparables), por un precio de 415.000 euros, en un edificio que data del año 2009, situado en la Calle Doña Jimena 4 del municipio de Yuncler (Toledo).

Yuncler está situado a 25 km de Toledo capital y 42 km. de Madrid, y cuenta con una población de 4.582 personas (según el dato publicado por el INE de 2021).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 889 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 8 contratos de arrendamiento correspondientes a los 8 pisos (junto con sus plazas de garaje), ascendiendo la renta total mensual a 3.325 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 23 de febrero de 2022, descrito en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Calle 220, Calle Málaga y Calle Jaén, en Moncada (Valencia)



El 2 de marzo de 2022 la Sociedad adquirió (i) 12 viviendas unifamiliares (con 11 plazas de garaje y 12 trasteros como anejos inseparables) mediante la dación en pago de un crédito hipotecario que había sido cedido a la Sociedad el 22 de julio de 2021 por un importe de 1.250.000 euros, y (ii) 8 plazas de garaje por un precio de 48.000 euros, situadas en la Calle 220 1, Calle Málaga 16, 18, 20, 22,24, 26, 28, y Calle Jaén 1, 3, 5, 7 del municipio de Moncada (Valencia).

Moncada está situado a 12 km al norte de Valencia capital, y cuenta con una población de 21.913 personas (según el dato publicado por el INE de 2021).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 1.952 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 12 contratos de arrendamiento correspondientes a 12 pisos (junto con sus plazas de garaje y trasteros) y 2 plazas de garaje, ascendiendo la renta total mensual a 8.853 euros.

Calle Les Marjalls 3, en Xilxes (Castellón)



El 29 de marzo de 2022 la Sociedad adquirió 39 pisos (con 39 plazas de garaje y 26 trasteros como anejos inseparables), por un precio de 2.400.000 euros, en un edificio que data del año 2009, situado en la Calle Les Marjalls 3 del municipio de Xilxes (Castellón).

Xilxes está situado a 23 km de la capital Castellón de la Plana y 41 km. de Valencia, y cuenta con una población de 2.846 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 3.286 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 38 contratos de arrendamiento correspondientes a 38 pisos (junto con sus plazas de garaje y trasteros), ascendiendo la renta total mensual a 12.720 euros.

Plaza Rollo 16, en Cebolla (Toledo)



El 27 de mayo de 2022 la Sociedad adquirió 32 pisos, 39 plazas de garaje (con 7 trasteros como anejos inseparables) y 5 trasteros, por un precio de 600.000 euros, en un edificio que data del año 2013, situado en la Plaza Royo 16, del municipio de Cebolla (Toledo).

Cebolla está situado a 54 km. de Toledo capital y 24 km. de Talavera de la Reina, y cuenta con una población de 3.021 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 4.999 m² (según el informe de valoración de Gesvalt). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 27 contratos de arrendamiento correspondientes a 27 pisos, 27 plazas de garaje (junto con 6 trasteros) y 3 trasteros, ascendiendo la renta total mensual a 8.475 euros.

Calle Aragón 20, en San Pedro del Pinatar (Murcia)



El 3 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 5 pisos (con 5 trasteros como anejos inseparables), por un precio de 290.000 euros, en un edificio que data del año 2006, situado en la Calle Aragón 20, del municipio de San Pedro del Pinatar (Murcia).

San Pedro del Pinatar está situado en las riberas del mar Mediterráneo y mar Menor, y cuenta con una población de 26.827 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 393 m2 (según informe de valoración de Gesvalt por metodología ECO). A la fecha de compra los activos adquiridos no contaban con la correspondiente licencia de primera ocupación y no estaban arrendados. Tras la adquisición se ha solicitado la licencia de segunda ocupación y a 28 de febrero de 2023 los pisos están en fase de comercialización para su alquiler.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Bankinter el 3 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Juan Ramón Jiménez 1, en Fortuna (Murcia)



El 3 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 2 pisos y 2 plazas de garaje, por un precio de 71.900 euros, en un edificio que data del año 2008, situado en la Calle Juan Ramón Jiménez 1, del municipio de Fortuna (Murcia).

Fortuna está situado al noroeste de la región de Murcia en el límite con la provincia de Alicante, y cuenta con una población de 10.843 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 194 m2 (según informe de valoración de Sociedad de Tasación, S.A. ("**Sociedad de Tasación**") por metodología ECO). A la fecha de compra los activos adquiridos no contaban con la correspondiente licencia de primera ocupación y no estaban arrendados. Tras la adquisición se ha solicitado la licencia de segunda ocupación y a 28 de febrero de 2023 los pisos están en fase de comercialización para su alquiler.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Bankinter el 3 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Francisco Pizarro 2-4, en Fuensalida (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 7 pisos (con 7 plazas de garaje como anejos inseparables), por un precio de 150.000 euros, en un edificio que data de 2007, situado en la Calle Francisco Pizarro 2-4, del municipio de Fuensalida (Toledo).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 662 m2 (según informe de valoración de ATValor, S.A. ("**ATValor**") por metodología ECO). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 7 contratos de arrendamientos correspondientes a los 7 pisos (con sus plazas de garaje), ascendiendo la renta total mensual a 1.337 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Camino Viejo 7, en el barrio de Azucaica de Toledo capital (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 6 pisos, por un precio de 276.000 euros, en un edificio que data de 2009, situado en la Calle Camino Viejo 7, en el barrio de Azucaica perteneciente a Toledo capital.

El barrio de Azucaica está separado aproximadamente 4 km del casco histórico de Toledo capital, y cuenta con una población de 2.824 personas (según el dato publicado por el INE en 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 502 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología ECO). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 6 contratos de arrendamientos correspondientes a 6 pisos, ascendiendo la renta total mensual a 2.020 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Santa María 5, en Borox (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 4 pisos (con 4 plazas de garaje y 4 trasteros como anejos inseparables), por un precio de 165.000 euros, en un edificio que data de 2008, situado en la Calle Santa María 5, del municipio de Borox (Toledo).

Borox está situado a 48 km. de Toledo capital y 49 km. de Madrid, y cuenta con una población de 4.032 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 418 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología ECO). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 4 contratos de arrendamientos correspondientes a los 4 pisos (con sus plazas de garaje y trasteros), ascendiendo la renta total mensual a 1.189 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Magán 21, en Cabaña de la Sagra (Toledo)

El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 12 pisos (con 8 plazas de garaje y 8 trasteros como anejos inseparables), 2 plazas de garaje y 5 trasteros, por un precio de 362.000 euros, en un edificio

que data de 2007, situado en la Calle Magán 21, del municipio de Cabaña de la Sagra (Toledo).



Cabaña de la Sagra está situado a 19 km. de Toledo capital y 55 km. de Madrid, y cuenta con una población de 2.041 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 1.052 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología ECO).

A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 10 contratos de arrendamientos correspondientes a 10 pisos (con sus plazas de garaje y trasteros anejos), ascendiendo la renta total mensual a 2.209 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Calle Beato Juan de Avila 38, en Fuensalida (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 8 pisos, 10 plazas de garaje y 4 trasteros, por un precio de 251.052 euros, en un edificio que data de 2007, situado en la Calle Beato Juan de Avila 38, del municipio de Fuensalida (Toledo).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 1.081 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología

ECO). A la fecha de compra por la Sociedad, los activos adquiridos no contaban con la correspondiente licencia de primera ocupación, estando pendiente de tramitación la licencia de segunda ocupación, y a 28 de febrero de 2023 había suscritos 8 contratos de arrendamientos correspondientes a los 8 pisos, 5 plazas de garaje y 1 trastero, ascendiendo la renta total mensual a 2.166 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Av. Marqués Montemayor, 3-5, en Villaseca de la Sagra (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 8 pisos (con 8 plazas de garaje y 8 trasteros como anejos inseparables), por un precio de 240.000 euros, en un edificio que data de 2007, situado en la Av. Marqués Montemayor, 3-5, del municipio de Villaseca de la Sagra (Toledo).

Cabaña de la Sagra está situado a 20 km. de Toledo capital y

65 km. de Madrid, y cuenta con una población de 1.864 personas (según el dato publicado por el INE de 2022).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 821 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología ECO). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad tenía suscritos 7 contratos de arrendamientos correspondientes a 7 pisos (con sus plazas de garaje y trasteros anejos), ascendiendo la renta total mensual a 1.563 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Paseo del Prado 33, en Yuncler (Toledo)



El 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió 7 pisos y 8 plazas de garaje, por un precio de 330.000 euros, en un edificio que data de 2000, situado en el Paseo del Prado 33 del municipio de Yuncler (Toledo).

Los activos propiedad de la Sociedad tienen una superficie total construida con zonas comunes de aproximadamente 831 m² (según informe de valoración de ATValor por metodología ECO). A 28 de febrero de 2023, la Sociedad había suscritos 5 contratos de arrendamientos correspondientes a 5 pisos y 1 plaza de garaje, ascendiendo la renta total mensual a 1.421 euros.

Estos inmuebles están hipotecados en garantía del préstamo suscrito con Unicaja el 22 de febrero de 2023, descrito en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

Seguros de impago de rentas.

La Sociedad requiere en cada contrato de arrendamiento (excepto en 3 que tiene con renta antigua) la suscripción de una póliza de seguro de impago de la renta de alquiler. Este seguro, en caso de impago, cubre fundamentalmente 12 meses de renta (con un primer mes de franquicia) y la defensa jurídica. Para aquellos arrendamientos en los que no sea posible suscribir un seguro de impago de la renta, la Sociedad exige al menos una póliza de defensa jurídica para el caso de impago. El coste de este seguro es asumido por el arrendatario.

A 31 de diciembre de 2022, los 286 contratos de arrendamiento (no de renta antigua) en vigor que tenía la Sociedad estaban asegurados (i) en 283 casos, con 204 pólizas de impago de la renta suscritas con Mutua de Propietarios, Seguros y Reaseguros a Prima Fija, y con 79 pólizas suscritas con Aseguradores Agrupados, S.A. (79), y (ii) en otros 3 casos, con pólizas de defensa jurídica suscritas con ARAG SE.

Política de amortización de los inmuebles.

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 que se aplican sobre los respectivos valores de coste de los inmuebles, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

Amortización lineal	Porcentaje anual	Años vida útil estimados
Construcciones	1,00%	100
Lavadoras	10,00%	10
Lavavajillas	9,09%	11
Radiadores	5,00%	20
Frigoríficos	8,33%	12

La gestión de la Sociedad.

Con fecha 6 de noviembre de 2019, RKS-AM suscribió con KTESIOS (i) un contrato de prestación de servicios de administración, gestión y control financiero de la Sociedad (el “**Contrato de Gestión de Activos**”), y (ii) un contrato de prestación de asesoramiento, gestión y control financiero de la Sociedad (el “**Contrato de Gestión**”), que fue modificado mediante adenda el 1 de enero de 2020.

Las partes, con fecha 18 de mayo de 2022, acordaron resolver los anteriores contratos y formalizaron el Contrato de Gestión Integral un nuevo contrato que engloba todas las necesidades de gestión de KTESIOS prestadas hasta ese momento por RKS-AM.

RKS-AM es una sociedad especializada en la estructuración y gestión de inversión alternativa inmobiliaria, cuyo accionista único y administrador único es D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de KTESIOS).

El Contrato de Gestión Integral está publicado en la web de la Sociedad (<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2022/05/KTESIOS-Socimi-CPS-RKS-AM.pdf>) y sus principales términos son los siguientes:

Descripción de los servicios.

RKS-AM será responsable y encargado de prestar los siguientes servicios de gestión a la Sociedad, que se detallan en el Anexo 1 del Contrato de Gestión Integral (los “**Servicios**”):

- Gestión Integral de Activos, que engloba principalmente servicios de (i) gestión integral de los inmuebles, (ii) puesta a punto en la fase de adecuación de los inmuebles, (iii) administración de las fincas, y (iv) comercialización de los inmuebles.
- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero de la Sociedad.
- Servicios de Oficina, que engloba principalmente el establecimiento de la sede social de

KTESIOS en la oficina de RKS-AM, la cesión de espacios comunes, servicios comunes de oficina y servicios de informática.

No exclusividad

RKS-AM puede ofrecer el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean la Sociedad, siempre que esto no impida que RKS-AM cumpla con sus obligaciones y siempre que lo haga evitando cualquier conflicto de intereses. No obstante, RKS-AM no podrá prestar Servicios en términos iguales o equivalentes a ninguna SOCIMI que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales de primera ocupación en zonas periféricas, tal como lo hace la Sociedad.

Por su parte, la Sociedad no puede solicitar el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean RKS-AM.

Equipo gestor.

RKS-AM ejecutará los Servicios por medio del personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios.

RKS-AM podrá, a su costa, celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la realización de todos o cualquiera de los Servicios, siempre que el proveedor externo sea una persona o empresa de buena reputación con capacidad suficiente para llevar a cabo las tareas subcontratadas y sin conflicto de intereses en relación con cualquiera de las partes.

Remuneración.

Como contraprestación por los Servicios, la Sociedad pagará a RKS-AM los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente):

- Gestión Integral de Activos:

- (i) *Gestión Integral.*

- Por los servicios de gestión integral de arrendamientos, un honorario igual 8% del importe facturado en concepto de rentas o asimilables cada mes con un mínimo de 1.000 euros.

- (ii) *Puesta a Punto.*

- Por los servicios de gestión y control de las obras de acondicionamiento, un honorario que tiene un componente fijo (de 3.550 a 4.300 euros) en función del número de inmuebles a acondicionar, y un componente variable por inmueble (de 90 a 630 euros) que depende del coste de la adecuación por inmueble. Además, por servicios de regularización documental, catastral y/o registral, se pagará un honorario (de 90 a 650 euros) que varía en función del tipo de servicio a prestar.

- (iii) *Administración de Fincas.*

- Los costes de administración de fincas serán atribuibles a la comunidad de propietarios. Los servicios de constitución o reactivación de una comunidad de propietarios a instancias de la

Sociedad se cifran en 300 euros. Por la representación de la Sociedad en junta de propietarios, se abonará 100 euros por junta, excluyendo dietas.

Si la Sociedad determina que no se constituya una comunidad de propietarios, se devengará un honorario mensual por inmueble de 1,5 a 7 euros dependiendo del tipo de inmueble, con un mínimo de 100 euros para todos los inmuebles situados en la misma ubicación.

(iv) *Comercialización.*

- Arrendamiento de activos. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes de renta, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros).
- Arrendamiento de activos con opción a compra. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros) y el 5% de la prima de la opción de compra.
- Venta de activos. Un honorario del 5,00% del precio de venta.

• Asesoramiento, Gestión y Control Financiero:

(i) *Comisión de Gestión Fija.*

Un honorario igual al 0,16% del Gross Asset Value ("**GAV**") al final de cada trimestre, con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS-AM, en los primeros 15 días de cada mes siguiente a cada trimestre, como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en el balance de la Sociedad.

(ii) *Comisión de Éxito.*

Un honorario igual al 0,1% de la capitalización bursátil, con un mínimo de 50.000 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

(iii) *Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios.*

Un honorario del 2,00% del precio de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para aquellos supuestos en los que no se produjera el cierre de la operación y esto no fuera imputable a RKS-AM, se devengará un honorario del 1,00% del precio de compraventa acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por la Sociedad con un máximo de 50.000 euros y un mínimo de 5.000 euros.

(iv) *Comisión de Gestión Variable.*

Un honorario anual igual al 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas por encima del 6,5%. La TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos, ampliaciones de capital y caja ociosa. Este honorario podrá ser abonado a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad. Para que esta opción pueda tener lugar, la Sociedad: i) deberá contar con acciones en autocartera, ii) deberá respetar los límites permitidos por la legislación y acuerdos vigentes, iii) nunca podrá suponer un pago que implique la transmisión de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, iv) deberán entregarse al valor de cotización de la acción en ese momento y v) requerirá la expresa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.

(v) Comisión de Captación de Fondos

Un honorario del 3,00% del capital social captado para la Sociedad a través de una ampliación de capital o cualquier otro tipo de acceso en la financiación de la Sociedad.

Los honorarios de RKS-AM por todos los servicios prestados en virtud del Contrato de Gestión Integral ascendieron a 716.261 euros en 2022 y 584.438 euros en 2021.

Se expone a continuación un ejemplo numérico del cálculo de la Comisión de Gestión Variable a título meramente ilustrativo:

Cifras en Euros	Año N	Año N+1	Incremento año N a N+1
NAV	20.000.000	30.000.000	10.000.000
Capital	8.680.010	12.000.000	3.319.990
Caja ociosa	969.696	4.809.175	3.839.479
NAV ajustado ⁽¹⁾	10.350.294	13.190.825	2.840.531
Variación NAV ajustado (%) ⁽²⁾			27,44%
Exceso Variación NAV ajustado sobre 6,5%			20,94%
10% de Exceso Variación NAV ajustado sobre 6,5%			2,0944%
Comisión Gestión Variable⁽³⁾			59.491

(1) NAV ajustado = NAV – Capital – Caja ociosa.

(2) Variación NAV ajustado = Incremento NAV ajustado año N a N+1 / NAV ajustado año N.

(3) Comisión Gestión Variable = 10% de Exceso Variación NAV ajustado sobre 6,5% * Incremento NAV ajustado año N a N+1

Gastos.

La Sociedad asumirá los gastos de RKS-AM en la realización de sus actuaciones.

Duración.

El Contrato de Gestión Integral tiene una duración de 10 años, es decir, hasta el 17 de mayo de 2032. Llegada la fecha de vencimiento, si ninguna de las partes manifestara su voluntad de dar por terminado el mismo, con una antelación de 6 meses, se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de 5 años.

Terminación.

El Contrato de Gestión Integral terminará en los siguientes supuestos:

- (i) Por el vencimiento del plazo pactado, ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el contrato.
- (ii) Por el incumplimiento por cualquiera de las partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o fallo del servicio derivadas del contrato, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora.
- (iii) El incumplimiento por parte de la Sociedad de pagar 4 meses de los honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM.

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

Incumplimiento y penalidad.

El incumplimiento del Contrato de Gestión Integral implicará para la parte cumplidora su derecho a exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados o a darlo por resuelto, en ambos casos junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado. En ninguna circunstancia la indemnización podrá suponer un importe superior a lo facturado.

En el supuesto de resolución anticipada, la parte cumplidora además de los anteriores derechos indemnizatorios tendrá derecho a exigir a la parte incumplidora una penalidad acumulable equivalente a (i) 1/4 del promedio de los importes devengados por gestión integral de los 3 meses naturales anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del contrato, (ii) 1/4 del promedio de los importes devengados por comercialización (compraventa y a/o alquiler) de los 3 meses anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del contrato, y (iii) una anualidad abonada en el año anterior por las comisiones de gestión fija y variable multiplicadas por los años restantes hasta la finalización del contrato (en caso de que no existiera esa referencia previa de anualidades de años anteriores, se establece en 500.000 euros para la comisión fija anual y para la comisión de gestión variable).

Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad sobre KTESIOS.

Con fecha 31 de marzo de 2023, Sociedad de Tasación ha emitido un Informe de Evaluación de Desempeño de la Sostenibilidad con la finalidad de determinar el grado de desempeño de KTESIOS en cuanto a los aspectos sostenibles (ambientales, sociales y de gobierno corporativo y viabilidad a largo plazo) (“ASG”), de acuerdo con los estándares marcados por la metodología EFFAS certificada por analistas CESGA (*Certified ASG Analyst*), según define la Federación Europea de Sociedades de Analistas Financieros (“EFFAS”).

KTESIOS ha obtenido un rating ASG del 77%, lo que significa en opinión de Sociedad de Tasación una evaluación alta de su desempeño en sostenibilidad. El aspecto mejor valorado en KTESIOS es el social, en el que obtiene una calificación de un 81%, considerado como muy alto y por encima de su sector de referencia, mientras que en los aspectos ambientales y de gobernanza obtiene un 75% y 76% respectivamente, niveles también superiores a la media del sector.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurre en dos tipologías de coste principalmente:

- (i) Coste de comercialización por la búsqueda de un nuevo inquilino, de acuerdo a los honorarios de comercialización pactados con RKS-AM en el Contrato de Gestión Integral, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 anterior.
- (ii) Trabajos de mantenimiento según las necesidades de cada caso con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por lo general estos trabajos son de una cantidad limitada y no requieren un volumen de inversión relevante, habitualmente entre 1 y 2 mensualidades para una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que el anterior inquilino pudiera haber ocasionado por el mero uso o paso del tiempo. En los casos que el inmueble se devolviese con desperfectos relevantes, se le reclamaría al inquilino saliente el coste de adecuar la vivienda a las condiciones originales excepto por lo que resulte del desgaste ordinario.

2.6.3. Información fiscal.

No aplica una actualización.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

No aplica actualización respecto a política descrita por la Sociedad en el apartado 3.5.1 del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021.

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para el arrendamiento.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de KTESIOS dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.1 de este DIIM, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad formalizó una ampliación de capital en escritura pública con fecha 16 de diciembre de

2022 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de diciembre de 2022, que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en BME Growth de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 30 de marzo 2023 acordó tomar como precio de referencia el precio de suscripción por acción en dicha ampliación.

En concreto, en la citada ampliación se emitieron 214.630 nuevas acciones con un precio de suscripción de 14,00 euros por acción (10,00 euros de valor nominal y 4,00 euros de prima de emisión por acción), representativas del 17% de las 1.242.756 acciones que tenía la Sociedad antes de la ampliación de capital.

Tomando en consideración el precio de suscripción de la ampliación de capital, el Consejo de Administración celebrado el día 30 de marzo de 2023, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 14,00 euros, lo que supone un importe total de las 1.457.386 acciones de la Sociedad a la fecha del presente DIIM de 20.403.404 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

Salvo por lo que se describe a continuación, no aplica actualización respecto a la estrategia descrita por la Sociedad en los apartados 3.4 y 3.5.1 del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021.

No obstante, como complemento de dicha estrategia, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2021 aprobó un plan de creación de valor a través de la definición de un evento de liquidación de la totalidad de la cartera de activos de la Sociedad, y la posterior devolución y distribución a los accionistas tanto del resultado de la liquidación de los activos como de cualquier saldo de tesorería de la Sociedad que resulte disponible, una vez atendidas sus obligaciones legales y contractuales, de conformidad con los siguientes eventos:

- *Evento de liquidación por valor de la cartera.* Se procederá a la liquidación de la cartera de activos de la Sociedad si, al cierre del ejercicio 2028, el valor de la cartera de activos de la misma no supera el importe de los 250.000.000 euros.
- *Evento de liquidación por valor de la acción.* Adicionalmente, el Consejo de Administración deberá convocar en el plazo máximo de 2 meses a la Junta General de Accionistas si el precio de cotización de la acción en Euronext Access Lisboa es inferior a los 5,00 euros por acción en un periodo de 3 meses a contar desde el primer día en el que la acción cotice por debajo del precio indicado, a los efectos de que ésta decida la ejecución del evento de liquidación, antes del plazo de verificación del requisito del evento de liquidación a 31 de diciembre de 2028.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023 acordó extender la vigencia de los eventos de liquidación una vez que las acciones sean incorporadas a BME Growth, y que la referencia al precio de cotización de la acción en el “Evento de liquidación por valor de la acción” se extienda al precio de la acción en BME Growth.

Por otra parte, en el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza antes del 30 de junio de 2023 las opciones de compra que tiene sobre 10.371.498 acciones de QPQ, cuyo detalle se recoge en el apartado 2.15.2 del presente DIIM, ésta adquisición complementaria al crecimiento orgánico que la Sociedad tiene definido. QPQ (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>), sociedad cuyas acciones están incorporadas en BME Growth desde el 10 de julio de 2018 y publicó su DIIM el 4 de julio de 2018, tenía a 31 de diciembre de 2022 una capitalización de 10.924.735 euros así como una cartera de 170 inmuebles (anejos incluidos) para alquiler residencial en disperso, ubicada en barrios consolidados de capitales de provincia españolas (mayoritariamente en Madrid) y sus respectivas áreas metropolitanas.

Tras el eventual ejercicio, en su caso, de las opciones, la Sociedad intentaría promover la fusión con QPQ, ya que considera que la combinación de ambas compañías permitirá un mayor crecimiento, la generación de sinergias y dar un impulso a la estrategia de consolidación de la Sociedad como referente en el alquiler asequible.

2.7.2. Ventajas competitivas.

No aplica actualización respecto a las ventajas competitivas relacionadas por la Sociedad en el apartado 3.5.2. del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlos con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente DIIM no existe dependencia alguna respecto de patentes, licencias o similares que afecten de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad. No obstante, la Sociedad podría estar obligada, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica.

El 100% de los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran situados en España.

De acuerdo con el informe de valoración de los activos de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2022 emitido por Gesvalt, en términos del valor de mercado, la distribución de la cartera de inmuebles por provincias es la siguiente:

Provincia	Valor mercado 31-12-2022
Toledo	34,9%
Ciudad Real	14,0%
Castellón	12,8%
Cuenca	11,9%
Valencia	9,3%
Cádiz	5,6%
Alicante	5,3%
Murcia	5,0%
Albacete	1,2%
Total	100,0%

Por lo que respecta a la distribución por municipios, sólo los activos de la Sociedad situados en el municipio de Xilxes (Castellón) representan más del 10% del valor de mercado de la cartera a 31 de diciembre de 2022, en concreto, un 12,8%.

Diversificación de clientes.

A 28 de febrero de 2023 la Sociedad tenía 349 contratos de arrendamiento en vigor con 349 inquilinos diferentes, por lo que la facturación de la Sociedad se encuentra atomizada, no representando ninguno de los contratos de arrendamiento más del 0,75% del total de las rentas por alquileres a percibir mensualmente por la Sociedad de acuerdo con dichos contratos.

Diversificación de proveedores.

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha de este DIIM, el único contrato relevante de la Sociedad con duración plurianual es el Contrato de Gestión Integral con RKS-AM de fecha 18 de mayo de 2022, que sustituyó a los Contratos de Gestión de Activos y al Contrato de Gestión de fecha 16 de noviembre de 2019 (ver el apartado 2.6.1 anterior de este DIIM), y que representaron en el ejercicio 2022 un 66% del epígrafe “Servicios Exteriores” de la cuenta de resultados (59% en el ejercicio 2021).

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que puedan derivarse de la titularidad de inmuebles en propiedad, a la fecha del presente DIIM, la Sociedad no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2020, la información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2021 y 2022, que han sido auditados por GT, y se incluyen, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I de este DIIM.

Las cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.

Balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2022.

Activo.

Activo (€)	31-12-2021 ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Activo No Corriente	11.111.108	15.115.302
Inmovilizado intangible	2.326	1.358
Inversiones inmobiliarias	9.689.965	15.091.243
Inversiones financieras a largo plazo	1.418.817	22.701
Activo Corriente	1.789.811	5.739.463
Existencias	24.420	35.510
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	722.632
Inversiones financieras a corto plazo	20.542	52.130
Periodificaciones a corto plazo	52.946	120.016
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	969.696	4.809.175
Total Activo	12.900.919	20.854.765

^(*) Auditado.

Activo no corriente.

- Inmovilizado intangible.

Bajo este epígrafe con un saldo de 1.358 a 31 de diciembre de 2022 (2.326 euros a 31 de diciembre de 2021) están contabilizadas aplicaciones informáticas.

- Inversiones inmobiliarias.

Las “Inversiones inmobiliarias” corresponden a los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.

A continuación se desglosa su saldo a 31 de diciembre de cada año, detallándose su evolución en el apartado 2.15 del presente DIIM.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Terrenos	2.086.600	2.807.165
Construcciones	5.467.121	12.251.277
Construcciones en curso	2.106.296	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	29.948	32.801
Total Inversiones inmobiliarias	9.689.965	15.091.243

^(*) Auditado.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Inversiones financieras a largo plazo (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Créditos a terceros	1.405.661	-
Otros activos financieros	13.156	22.701
Total Inversiones financieras a largo plazo	1.418.817	22.701

^(*) Auditado.

El importe de 1.405.661 euros registrado a 31 de diciembre de 2021 bajo “Inversiones financieras a largo plazo” corresponde al precio de 1.250.000 euros más parte de los gastos asociados pagados por la Sociedad el 22 de julio de 2021 por la cesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre 12 viviendas unifamiliares situadas en el municipio de Moncada, que se describen en el apartado 2.6.1 de este DIIM. Posteriormente, el 2 marzo de 2022 la Sociedad adquirió dichas viviendas mediante dación en pago del citado préstamo hipotecario.

En “Otros activos financieros” está contabilizado las fianzas depositadas a largo plazo en los organismos públicos correspondientes derivadas de los arrendamientos de los inmuebles.

Activo corriente.

- Existencias.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene un importe de 35.510 euros (24.420 euros a 31 de diciembre de 2021) correspondiente a (i) 15.000 euros por una reserva de un lote de inmuebles, (ii) 7.100 euros por una provisión para el proceso judicial de reclamación de las arras de las viviendas en Benidorm, y (iii) otros importes menores adelantados en pago de facturas a varios proveedores.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	34.724	17.235
Deudores varios	687.483	705.397
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	722.632

^(*) Auditado.

El saldo de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” por importe de 17.235 euros a 31 de diciembre de 2022 (34.724 euros a 31 de diciembre de 2021) corresponde a rentas y gastos repercutibles de arrendamientos pendientes de cobro a los inquilinos a esa fecha.

El epígrafe de “Deudores varios” por importe de 705.397 euros a cierre de 2022 (687.483 euros a cierre de 2021) incluye principalmente (i) 488.000 euros que corresponden al importe que la Sociedad espera al menos recuperar, por el valor de los bienes embargados tras el auto judicial de fecha 28 de abril de 2021, en relación a un contrato de arras penitenciales que suscribió la Sociedad el 2 de julio de 2020 para adquirir varios inmuebles en el municipio de Benidorm (Alicante), tal y como se indica en el apartado 2.12.5 del presente DIIM relativo a “Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor”, (ii) 125.683 euros pendientes de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha por reclamaciones de la Sociedad de liquidaciones realizadas por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad en 2019, (iii) 62.598 euros por gastos derivados de compras de inmuebles realizadas a Unicaja, de los que se hizo cargo la Sociedad pero que corresponden al vendedor, y (iv) 26.065 euros de indemnizaciones pendientes por las pólizas de seguros de impago.

- Inversiones financieras a corto plazo.

En “Inversiones financieras a corto plazo” por importe de 52.130 a 31 de diciembre de 2022 (20.542 euros a 31 de diciembre de 2021) está contabilizado las fianzas depositadas a corto plazo en los organismos públicos correspondientes derivadas de los arrendamientos de los inmuebles.

- Periodificaciones a corto plazo.

El importe de 120.016 euros registrado a cierre de 2022 (52.946 euros a cierre de 2021) por “Periodificaciones a corto plazo” son las cantidades pagadas de seguros, IBIS y tasas de basuras correspondientes a periodos posteriores.

- Efectivos y otros activos equivalentes.

Bajo este epígrafe con un saldo de 4.809.175 a 31 de diciembre de 2022 (969.696 euros a 31 de diciembre de 2021) se incluye el efectivo en caja, las cuentas bancarias, los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez. Este saldo es de libre disposición de la Sociedad, salvo un importe de 62.700 euros a cierre de 2022 (mismo importe a cierre de 2021) que está pignorado como garantía de un préstamo hipotecario con Unicaja.

Patrimonio neto y Pasivo.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2021 ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Patrimonio Neto	8.724.838	16.176.338
Fondos propios	8.724.838	16.176.338
Pasivo No Corriente	3.411.826	3.356.218
Deudas a largo plazo	3.411.826	3.356.218
Pasivo Corriente	764.255	1.322.210
Deuda a corto plazo	509.457	1.024.174
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	254.798	298.036
Total Patrimonio Neto y Pasivo	12.900.919	20.854.766

(*) Auditado.

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” de la Sociedad están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Capital	8.680.010	14.573.860
Prima de emisión	974.302	3.144.465
Reservas	(155.367)	(274.773)
Acciones en patrimonio propias	(20.873)	(173.330)
Resultados de ejercicios anteriores	(684.403)	(753.234)
Resultado del ejercicio / periodo	(68.831)	(340.650)
Total Fondos propios	8.724.838	16.176.338

^(*) Auditado.

Se incrementa la cifra de “Capital” y “Prima de emisión “ a cierre de 2022 a raíz de las ampliaciones de capital acordadas durante el ejercicio 2022 que se describen en el apartado 2.4.1 del presente DIIM.

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El detalle de las “Deudas a largo plazo” es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Deudas con entidades de crédito	3.380.646	3.296.338
Otros pasivos financieros	31.180	59.880
Total Deudas a largo plazo	3.411.826	3.356.218

^(*) Auditado.

En la partida de “Otros pasivos financieros” se recoge principalmente el importe recibido por la Sociedad en concepto de fianzas a largo plazo por los inmuebles arrendados.

Bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” se contabiliza a coste amortizado a 31 de diciembre de cada año el saldo nominal a largo plazo pendiente de pago de los préstamos hipotecarios suscritos por la Sociedad con entidades de crédito. La diferencia entre el saldo contable a largo plazo de estos préstamos a cierre de 2022 (3.296.338 euros) y su saldo nominal a largo plazo pendiente de pago a esa fecha (3.371.414 euros), que se muestra en la tabla a continuación, se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Las características más relevantes de los 8 préstamos hipotecarios en vigor a 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Banco	Fecha firma	Saldo vivo ^(*) total (€)	Saldo vivo ^(*) largo (€)	Saldo vivo ^(*) corto (€)	Tipo interés anual	Amortización	Vencimiento
Unicaja	1-4-2019	474.935	438.289	36.646	2,50%	Mensual	1-4-2034
Unicaja	21-6-2019	986.360	910.044	76.316	2,15%	Mensual	21-0-2034
Unicaja	30-9-2019	427.564	395.276	32.288	2,15%	Mensual	30-9-2034
Unicaja	28-1-2020	312.001	288.975	23.026	2,00%	Mensual	28-1-2035
Unicaja	30-6-2020	170.752	158.625	12.127	2,00%	Mensual	30-6-2035
Bankinter	5-3-2021	338.395	315.863	22.532	Eur 12 m (min. 0%) + 2,00%	Mensual	5-3-2036
Unicaja	30-12-2021	752.500	706.337	46.163	2,25%	Mensual	30-12-2036
Unicaja	23-2-2022	168.182	158.005	10.177	2,25%	Mensual	23-2-2037
Total		3.630.689	3.371.414	259.275			

(*) Auditado.

- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 1 de abril de 2019, por importe de 585.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,50%. Su vencimiento es el 1 de abril de 2034, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 1 de noviembre de 2019. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 474.935 euros. El préstamo está garantizado (i) por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 1 de abril de 2019 en el municipio de Tomelloso (Ciudad Real), y (ii) por RKS REAL ESTATE como fiador solidario.
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 21 de junio de 2019, por importe de 1.170.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,15%. Su vencimiento es el 21 de junio de 2034, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 21 de julio de 2020. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 986.360 euros. El préstamo está garantizado (i) por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 21 de junio de 2019 en los municipios de Cazalegas, Rielves y Tembleque (Toledo) y de Malagón y Miguelturra (Ciudad Real), y (ii) por RKS REAL ESTATE como fiador solidario.
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 30 de septiembre de 2019, por importe de 497.700 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,15%. Su vencimiento es el 30 de septiembre de 2034, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 31 de octubre de 2020. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 427.564 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 30 de septiembre de 2019 en los municipios de Villaseca de Sagra, Fuensalida y Rielves (Toledo) y de Malagón (Ciudad Real).
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 28 de enero de 2020, por importe de 354.863,60 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,00%. Su vencimiento es el 28 de enero de 2035, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 28 de enero de 2021. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 312.001 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 28 de enero de 2020 en los municipios de Herencia (Ciudad Real) y de Santa Olalla (Toledo).
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 30 de junio de 2020 por importe de 188.482 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,00%. Su vencimiento es el 30 de junio de 2035, y se amortiza

linealmente mediante cuotas mensuales desde el 30 de junio de 2021. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 170.752 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 30 de junio de 2020 en el municipio de Santa Olalla (Toledo).

En todos los préstamos anteriores suscritos con Unicaja, la Sociedad (i) se ha obligado a ceder al banco los derechos de crédito que pudiera ostentar frente a las compañías aseguradoras por el impago de rentas de alquiler y (ii) se ha comprometido a constituir a favor del banco prenda sobre los derechos de crédito de los contratos de arrendamiento que se celebren. La Sociedad podrá disponer de las cantidades pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo haya sido satisfecha.

- Préstamo suscrito con Bankinter, en fecha 5 de marzo de 2021, por importe de 355.000 euros, y un tipo de interés variable anual igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo de 0%) más un diferencial del 2,00%. Su vencimiento es el 5 de marzo de 2036, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 5 de abril de 2021. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 338.395 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 5 de marzo de 2021 en el municipio de Alcantarilla (Murcia).
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 30 de diciembre de 2021, por importe de 752.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 2,25%. Su vencimiento es el 30 de diciembre de 2036, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 30 de enero de 2023. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 752.500 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 30 de diciembre de 2021 en los municipios de Fuensalida (Toledo) y Tarancón (Cuenca). Además, la Sociedad se ha comprometido a (i) mantener un saldo en el banco de al menos 62.700 euros, que quedará pignorado a favor del mismo como garantía del préstamo y (ii) constituir prenda sobre los derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento que celebre a futuro o de seguros de impago de renta que pueda formalizar. La Sociedad podrá disponer de las cantidades pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo haya sido satisfecha.
- Préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 23 de febrero de 2022 por importe de 176.500 euros y un tipo de interés fijo anual del 2,25%. Su vencimiento es el 22 de febrero de 2037, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 23 de marzo de 2022. El importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 asciende a 168.182 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 23 de febrero de 2022 en el municipio de Yuncler (Toledo). Además, la Sociedad (i) constituyó prenda sobre los derechos de crédito de 4 contratos de arrendamiento que estaban en vigor al suscribirse el préstamo, y (ii) se ha comprometido a constituir prenda sobre los derechos de crédito derivados de contratos de arrendamiento que celebre a futuro o de seguros de impago de alquiler que pueda formalizar. La Sociedad podrá disponer de las cantidades pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo haya sido satisfecha.

Ninguno de los préstamos formalizados por la Sociedad tienen *covenants* financieros.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

El desglose de las “Deudas a corto plazo” es el siguiente:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Deudas con entidades de crédito	484.802	951.836
Otros pasivos financieros	24.655	72.338
Total Deudas a corto plazo	509.457	1.024.174

^(*) Auditado.

Bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”, con un saldo de 951.836 euros a 31 de diciembre de 2022, se contabiliza a coste amortizado (i) el saldo nominal a corto plazo pendiente de pago (259.275 euros) de los préstamos hipotecarios suscritos por la Sociedad con entidades de crédito descritos anteriormente, (ii) el saldo nominal dispuesto (500.000 euros) de una línea de crédito con Bankinter, que tiene un saldo máximo de 500.000 euros, vencimiento a 1 año (2 de diciembre de 2023), y un tipo de interés variable igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo de 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el saldo dispuesto, así como un tipo de interés fijo del 1% sobre el saldo no dispuesto, y (iii) el saldo nominal dispuesto (200.000 euros) de una línea de crédito con Bankinter, que tiene un saldo máximo de 200.000 euros, vencimiento a 3 años (5 de diciembre de 2025), y un tipo de interés variable igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo de 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el saldo dispuesto, así como un tipo de interés fijo del 1% sobre el saldo no dispuesto. La diferencia entre el saldo contable a corto plazo de los préstamos hipotecarios y las líneas de crédito a cierre de 2022 (951.836 euros) y su saldo nominal a corto plazo pendiente de pago a esa fecha (959.275 euros) más los intereses devengados pendientes de pago a cierre de 2022 (4.805 euros), se corresponde con el efecto del coste amortizado.

En la partida de “Otros pasivos financieros” se recoge principalmente el importe recibido por la Sociedad en concepto de fianzas a corto plazo por los inmuebles arrendados.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de los “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2021^(*)	31-12-2022^(*)
Acreedores varios	72.230	65.800
Acreedores empresas del grupo y asociadas	163.711	218.198
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.388	6.417
Anticipos de clientes	11.469	7.621
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	254.798	298.198

^(*) Auditado.

La partida de “Acreedores empresas del grupo y asociados” con un saldo de 218.198 euros a 31 de diciembre de 2022 (163.711 a 31 de diciembre de 2021) corresponde a (i) 208.011 euros pendientes de pago a cierre de 2022 (157.211 euros a cierre de 2021) por honorarios de servicios de gestión prestados por RKS-AM, y (ii) 10.187 euros pendientes de pago a cierre de 2022 (6.500 euros a cierre

de 2021) por remuneración a los miembros del Consejo de Administración, tal y como se detalla en el apartado 2.16 del presente DIIM sobre “Información relativa a operaciones vinculadas”.

Cuenta de resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2021 ^(*)	2022 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	514.334	1.127.201
Otros gastos de explotación	(982.277)	(1.252.349)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(49.866)	(107.667)
Otros resultados	524.115	62.716
Resultado de Explotación	46.306	(170.099)
Resultado financiero	(75.137)	(170.551)
Resultado antes de Impuestos	(68.831)	(340.650)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(68.831)	(340.650)

^(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendió a 1.127.201 euros en el ejercicio 2022 (514.334 euros en el ejercicio 2021), corresponde en su totalidad a las rentas y gastos repercutibles por arrendamientos de inmuebles propiedad de la Sociedad.

Importe neto de la cifra de negocios (€)	31-12-2021 ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Ingresos por rentas	442.736	1.016.964
Ingresos por repercusión gastos relacionados con arrendamientos	71.598	110.237
Total Importe neto de la cifra de negocios	514.334	1.127.201

^(*) Auditado.

Otros gastos de explotación.

El desglose de “Otros gastos de explotación” es el siguiente

Otros gastos de explotación (€)	31-12-2021 ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Gastos de explotación de inmuebles	99.219	58.540
Servicios de profesionales independientes	631.353	620.046
Primas de seguros	28.032	58.033
Servicios bancarios	10.684	12.322
Cuotas de comunidades de propietarios	63.568	41.952
Otros gastos	48.513	291.451
Servicios exteriores	881.369	1.082.344
Tributos	36.311	57.630
Pérdidas, deterioros y variación provisiones op. comerciales	64.597	112.375
Total Otros gastos de explotación	982.277	1.252.349

^(*) Auditado.

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

La partida de “Servicios profesionales independientes” recoge principalmente honorarios por importe de 408.153 euros en 2022 (371.458 euros en 2021) derivados del Contrato de Gestión de Activos y del Contrato de Gestión en vigor con RKS-AM hasta el 18 de mayo de 2022 y del Contrato de Gestión Integral posteriormente a esa fecha.

Las “Primas de seguros” corresponden a las pólizas de seguro de impago de rentas y las pólizas de seguro de hogar.

En “Otros gastos” están recogidos principalmente los relacionados con comunicación, gastos de viajes, así como las cuotas de comunidades.

Bajo el concepto de “Tributos” se incluyen los importes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Otros resultados.

En “Otros resultados” por importe de 62.716 euros en 2022 (524.115 euros en 2021) está contabilizado principalmente (i) 50.634 euros (30.408 euros en 2021) devengados por indemnizaciones de seguros contratados por la Sociedad, y (ii) 9.732 euros (5.497 euros en 2021) devengados por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento.

Adicionalmente, en el ejercicio 2021, un importe de 488.000 euros corresponde a la reversión de una provisión dotada de 330.000 euros en 2020 y un beneficio de 158.000 euros, en relación a un contrato de arras penitenciales que suscribió la Sociedad el 2 de julio de 2020 para adquirir varios inmuebles en el municipio de Benidorm (Alicante), al llegar a la conclusión los administradores de la Sociedad, tras el auto judicial de fecha 28 de abril de 2021, que por el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, la Sociedad va a poder recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros, tal y como se indica en el apartado 2.12.5 del presente DIIM relativo a “Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor”.

Amortización de las inversiones inmobiliarias.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 de este DIIM.

Resultado financiero.

Resultado financiero (€)	31-12-2021 ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Ingresos financieros	293	93
Gastos financieros	(75.430)	(170.644)
Total Resultado financiero	(75.137)	(170.551)

^(*) Auditado.

Durante el ejercicio 2022 se han devengado por “Gastos financieros” 170.644 euros (75.430 euros en

el ejercicio 2021), correspondientes a (i) 107.717 euros (75.430 euros en 2021) de gastos financieros por los préstamos hipotecarios y las líneas de crédito con entidades financieras suscritas por la Sociedad, y (ii) 62.925 euros (0 euros en 2021) de gastos financieros por los préstamos formalizados por la Sociedad con RKS REAL ESTATE durante el primer semestre de 2022 y que se capitalizaron por acuerdo de la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 22 de junio de 2022, tal y como se indica en el apartado 2.4.1 del presente DIIM.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2021 y 2022 han sido auditadas por GT, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

Por otra parte, la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 29 de junio de 2021 aprobó el reparto periódico de una prima de emisión entre los accionistas, en proporción a su participación en el capital social en el momento de la correspondiente ejecución, y que el reparto de la prima nunca se efectúe con una periodicidad inferior a la anual. A su vez, se aprobó apoderar, autorizar y facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho hubiera lugar y de forma expresa, para que ejecuten con carácter efectivo el acuerdo de distribución de la prima de emisión entre los accionistas.

Desde su constitución a la fecha del presente DIIM la Sociedad no ha distribuido a sus accionistas dividendos ni prima de emisión.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente DIIM, el Grupo no se halla incurso en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo, salvo los procedimientos en curso en el juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por la acción judicial ejercida por la Sociedad

contra la entidad Benidorm Europa, S.A., así como contra los dueños y administradores de la misma, por el incumplimiento del contrato de arras penitenciales suscrito el 2 de julio de 2022 para la adquisición de varios inmuebles situados en el municipio de Benidorm (Alicante).

En concreto, con fecha 29 de octubre de 2020, la Sociedad interpuso ante el juzgado solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de los demandados, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 euros (importe equivalente a la devolución de arras duplicadas), así como 54.030,39 euros en concepto de intereses, costas y tasas del futuro proceso.

A principios de marzo de 2021, se celebró la vista por el procedimiento ordinario de medidas cautelares con la estimación de las medidas solicitadas, y 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 en caso de una eventual sentencia estimatoria. Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente DIIM, los administradores de la Sociedad 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 488.000 euros, motivo por el cual en la cuenta de resultados del ejercicio 2021, bajo el epígrafe de "Otros resultados", se revirtió el deterioro de las arras por importe de 330.000 euros registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 y se contabilizó un beneficio por importe de 158.000 euros

Además, con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad formuló demanda de procedimiento ordinario contra los demandados en la que se formulan 3 acciones (i) la de reclamación de cantidad por incumplimiento contractual, (ii) la acción individual de responsabilidad de administradores y (iii) la acción de levantamiento del velo contra los demandados. Este procedimiento fue admitido a trámite, con desestimación de la declinatoria pretendida de la parte demandada, y a la fecha del presente DIIM está pendiente el señalamiento de la fecha para la celebración de la Audiencia Previa.

2.13. Indicadores clave de resultados.

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIIM.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de la Sociedad presentada en el apartado 2.12 anterior de este DIIM, correspondiente a las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 que han sido objeto de auditoría por GT, no ha habido cambios significativos.

Respecto a la posición financiera de la Sociedad, los cambios significativos que han tenido lugar desde el 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha del presente DIIM son los siguientes:

- La adquisición por parte de la Sociedad, el 3 de febrero de 2023, de los inmuebles situados en los municipios de San Pedro del Pinatar (Murcia) y de Fortuna (Murcia), que se describen en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, por un precio que en total asciende a 361.900 euros. Estos inmuebles en el momento de la compra no estaban arrendados.
- Un préstamo suscrito con Bankinter, en fecha 3 de febrero de 2023, por importe de 290.000 euros, y un tipo de interés fijo del 4,87% el primer año, mientras que posteriormente será igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,85%. Su vencimiento es el 3 de febrero de 2038, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 3 de marzo de 2023. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 3 de febrero de 2023 en el municipio de San Pedro del Pinatar (Murcia). El préstamo no tiene *covenants* financieros.
- Un préstamo suscrito con Bankinter, en fecha 3 de febrero de 2023, por importe de 64.900 euros, y un tipo de interés fijo del 5,18% el primer año, mientras que posteriormente será igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo igual al 0%) más un diferencial del 1,85%. Su vencimiento es el 3 de febrero de 2031, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 3 de marzo de 2023. El préstamo no tiene *covenants* financieros.
- La adquisición por parte de la Sociedad, el 22 de febrero de 2023, de los inmuebles situados en los municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo), que se describen en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, por un precio que en total asciende a 1.774.052 euros. Estos inmuebles en el momento de compra estaban en parte arrendados.
- Un préstamo suscrito con Unicaja, en fecha 22 de febrero de 2023, por importe de 1.065.000 euros, y un tipo de interés fijo anual del 5,95%. Su vencimiento es el 22 de febrero de 2037, y se amortiza linealmente mediante cuotas mensuales desde el 32 de marzo de 2024. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre los inmuebles adquiridos por la Sociedad el 22 de febrero de 2022 en los municipios de municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo). Además, la Sociedad se ha comprometido a constituir prenda sobre los derechos de crédito que en cualquier concepto se deriven de contratos de arrendamiento que celebre a futuro o de seguros de impago de renta que pueda formalizar. La Sociedad podrá solicitar a Unicaja la disposición de las cantidades pignoras siempre que las obligaciones garantizadas se encuentren al corriente de pago. El préstamo no tiene *covenants* financieros.
- La suscripción por parte de la Sociedad, el 31 de marzo de 2023, de una oferta de compra sobre los inmuebles situados en el municipio de Campo Real (Madrid), que se describen en el apartado 2.15.2 del presente DIIM, por un precio que en total asciende a 1.850.000 euros. Para el otorgamiento de escritura pública de compraventa, será requisito necesario un resultado satisfactorio de *due diligence* para la Sociedad.

La Sociedad tiene previsto financiar su actividad y eventuales inversiones a futuro con los fondos que genera su negocio, los préstamos que pueda suscribir con entidades financiadoras, y fondos que pueda captar en potenciales ampliaciones de capital que pueda realizar.

2.15. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación, se detallan las inversiones en “Inversiones inmobiliarias” llevadas a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2021 y 2022.

La información facilitada se ha tomado de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022, que se adjuntan como Anexo I del presente DIIM.

Inversiones inmobiliarias.

Ejercicio 2021.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2020 ^(*)	Adiciones ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2021 ^(*)
Mobiliario	28.254	6.642	-	34.896
Terrenos	1.388.448	698.152	-	2.086.600
Construcciones	4.006.210	1.022.426	521.086	5.549.722
Construcciones en curso	521.086	2.106.296	(521.086)	2.106.296
Total coste	5.943.998	3.833.516	-	9.777.514
Mobiliario	(1.612)	(3.336)	-	(4.948)
Construcciones	(36.650)	(45.951)	-	(82.601)
Total amortización acumulada	(38.262)	(49.287)	-	(87.549)
Total Inversiones inmobiliarias	5.905.736	(3.784.299)	-	9.689.965

^(*) Auditado.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó las siguientes adiciones por importe de 3.833.516 euros a las “Inversiones inmobiliarias”:

- El 5 de marzo de 2021, la compra de inmuebles en el municipio de Alcantarilla (Murcia) por un precio total de 340.000 euros. Además, se han activado 14.621 euros de coste de adquisición y 385.250 euros de adecuación.
- El 27 de octubre de 2021, la compra de inmuebles en los municipios de Caudete (Albacete) y en Teulada y Catral (Alicante) por un precio respectivamente de 149.400 euros, 350.100 y 344.300 euros, es decir un precio total de 843.800 euros. Además de han activado 35.802 euros de costes de transacción y 40.180 euros de adecuación.

- El 28 de diciembre de 2021, la compra de inmuebles en el municipio de Tarancón (Cuenca) por un precio total de 918.000 euros. Además, se han activado 34.054 euros de costes de transacción.
- El 30 de diciembre de 2021, la compra de inmuebles en el municipio de Tarancón (Cuenca) y en Fuensalida (Toledo) por un precio respectivamente de 780.000 y 295.000 euros, es decir un precio total de 1.075.000 euros. Además, se han activado 140.167 euros de costes de transacción.
- La adquisición de mobiliario para los inmuebles por 6.642 euros.

Ejercicio 2022.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2021 ^(*)	Adiciones ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2022 ^(*)
Mobiliario	34.896	5.958	-	40.854
Terrenos	2.086.600	720.565	-	2.807.165
Construcciones	5.549.722	4.781.360	2.106.296	12.437.378
Construcciones en curso	2.106.296	-	(2.106.296)	-
Total coste	9.777.514	5.507.883	-	15.285.397
Mobiliario	(4.948)	(3.105)	-	(8.053)
Construcciones	(82.601)	(103.500)	-	(186.101)
Total amortización acumulada	(87.549)	(106.605)	-	(194.154)
Total Inversiones inmobiliarias	9.689.965	5.401.278	-	15.091.243

^(*) Auditado.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad completó las siguientes adiciones por importe de 5.507.883 euros a las "Inversiones inmobiliarias":

- El 23 de febrero de 2022, la compra de inmuebles en el municipio de Yuncler (Toledo) por un precio total de 415.000 euros. Además de han activado 17.167 euros de costes de transacción.
- El 2 de marzo de 2022, la compra en el municipio de Moncada (Valencia) de (i) viviendas, mediante la dación en pago de un crédito hipotecario, alcanzando el coste total de adquisición 1.436.602 euros, y (ii) garajes, por un precio total de 48.000 euros, activándose además 10.397 euros de costes de transacción.
- El 29 de marzo de 2022, la compra de inmuebles en el municipio de Xilxes (Castellón) por un precio total de 2.400.000 euros. Además, se han activado 95.892 euros de coste de adquisición y 8.735 euros de adecuación.
- El 27 de mayo de 2022, la compra de inmuebles en el municipio de Cebolla (Toledo) por un precio total de 600.000 euros. Además, se han activado 88.860 euros de coste de adquisición y 333.325 euros de adecuación.
- La adquisición de mobiliario para los inmuebles por 5.958 euros.
- Gastos atribuibles a inmuebles adquiridos en el ejercicio anterior por 47.947 euros.

Primer trimestre de 2023.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2022 ^(*)	Adiciones ^(**)	Traspasos ^(**)	31-03-2023 ^(**)
Mobiliario	40.854	-	-	40.854
Terrenos	2.807.165	493.855	-	3.301.020
Construcciones	12.437.378	1.642.097	-	14.079.475
Construcciones en curso	-	-	-	-
Total coste	15.285.397	2.135.952	-	17.421.349
Mobiliario	(8.053)	(2.013)	-	(10.066)
Construcciones	(186.101)	(32.496)	-	(218.597)
Total amortización acumulada	(194.154)	(34.509)	-	(228.663)
Total Inversiones inmobiliarias	15.091.243	2.101.443	-	17.192.686

(*) Auditado; (**) No auditado.

Durante el primer trimestre de 2023, la Sociedad completó las siguientes adiciones por importe de 2.135.952 euros a las "Inversiones inmobiliarias":

- El 3 de febrero de 2023, la compra de inmuebles en los municipios de San Pedro del Pinatar (Murcia) y de Fortuna (Murcia) por un precio total de 361.900 euros.
- El 22 de febrero de 2023, la compra de inmuebles en los municipios de Toledo, Fuensalida, Borox, Cabañas de la Sagra, Villaseca de la Sagra y Yuncler (Toledo) por un precio total de 1.774.052 euros.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente DIIM, la Sociedad no tiene inversiones futuras significativas comprometidas.

No obstante, hay que señalar que con fecha 14 de febrero de 2023, la Sociedad publicó en la página web de Euronext un anuncio con los términos y condiciones de una oferta para la suscripción de opciones sobre la totalidad de las acciones de QPQ, sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en BME Growth desde el 10 de julio de 2018. A su vez, QPQ publicó dicho anuncio mediante la correspondiente Información Privilegiada en la página web de BME Growth el 15 de febrero de 2023.

Tras la finalización del plazo de aceptación de la referida oferta, la aceptación de la misma por los accionistas de QPQ ha tenido como resultado que la Sociedad sea titular de opciones de compra sobre 10.371.498 acciones de QPQ que, en su conjunto, representan el 99,937% del capital social de QPQ excluida la autocartera 10.378.020 acciones), un porcentaje superior al umbral mínimo al que, entre otras, estaba condicionada la oferta. La prima por las opciones de compra que el 8 de marzo de 2023 ha entregado la Sociedad a los accionistas de QPQ es de 0,0625 euros por acción, es decir, un total de 648.219 euros.

La Sociedad podrá ejercitar las opciones de compra en cualquier momento hasta el 30 de junio de 2023 (inclusive), lo que en su caso se publicará mediante la preceptiva comunicación en el Mercado. Las opciones de compra sólo podrán ser ejercitadas de una sola vez respecto a la totalidad de las

acciones, sin que sea posible su ejercicio parcial.

En el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza las opciones de compra, el precio por acción será de 1,25 euros, ascendiendo el importe por el total de las acciones a 12.964.372,50 euros.

Por otra parte, con fecha 31 de marzo de 2023, la Sociedad suscribió una oferta de compra sobre 85 activos sitios en el municipio de Campo Real (Madrid), en 2 edificios distintos. El primero de ellos se encuentra situado en la calle Jarales número 6, con esquina a la calle Moral número 45, de los cuales: i) 20 son viviendas, ii) 19 son plazas de garaje y iii) 20 son trasteros. El segundo de los edificios se encuentra situado en la calle Santa Zoa número 28, de los cuales: i) 7 son viviendas, ii) 7 son plazas de garaje, iii) 11 son trasteros y iv) 1 es un local. Sobre los activos existen suscritos un total de 20 contratos de arrendamiento y cuentan con una superficie total de 2.072 metros cuadrados.

El precio ofertado para la adquisición de los activos referidos en el párrafo anterior es de 1.850.000 euros. Las condiciones de abono ofertadas son: i) la entrega del importe equivalente al 30% del precio de compra, es decir, la cantidad de 555.000 euros en el otorgamiento de escritura pública de compraventa y ii) el resto del precio de compra, la cantidad de 1.295.000 euros, se aplazará y se devengará el 30 de noviembre de 2023, con la constitución de la correspondiente condición resolutoria como garantía del pago. El compromiso de inversión descrito ha quedado expresamente condicionado al consiguiente análisis técnico, jurídico y urbanístico (*due diligence*). Para el otorgamiento de escritura pública de compraventa, será requisito necesario un resultado satisfactorio de la *due diligence* para la Sociedad.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "Orden EHA/3050/2004") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones

e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.”

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los “Fondos propios” de la Sociedad, tomando como base las cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios 2021 y 2022 que han sido auditadas (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

Cifras consolidadas (€)	2021	2022
Fondos Propios ^(*)	8.724.838	16.176.338
1% de Fondos Propios	87.248	161.763
Importe neto de la cifra de negocios ^(*)	514.334	1.127.201
1% de Importe neto de la cifra de negocios	5.143	112.720

^(*) Auditado.

La Sociedad considera que realiza sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

A continuación, se detallan las operaciones significativas realizadas por la Sociedad con partes vinculadas:

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

De acuerdo con la Circular 1/2020, accionistas significativos son aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Tal y como se indica en el apartado 2.20 del presente DIIM, el único accionista de KTESIOS con una participación directa e indirecta igual o superior al 5%, es RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale, que es titular del 79,18% del capital social.

Ejercicio 2021.

El importe de las transacciones realizadas por el accionista significativo con la Sociedad en el ejercicio 2021 corresponde a la suscripción de 252.061 acciones por un importe efectivo total de 3.093.032 euros en ampliaciones de capital de la Sociedad durante ese año.

Ejercicio 2022.

El importe de las transacciones realizadas por el accionista significativo con la Sociedad en el ejercicio 2022 corresponde a la suscripción de 496.411 acciones por un importe efectivo total de 6.787.263 euros en ampliaciones de capital de la Sociedad durante ese año.

Primer trimestre de 2023.

No aplica.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Teniendo en cuenta que D. Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) es el accionista único y administrador único de RKS-AM, las operaciones realizadas por la Sociedad con RKS-AM se consideran operaciones vinculadas.

Ejercicio 2021.

El detalle de las transacciones realizadas por Consejeros o sociedades controladas por estos con la Sociedad en el ejercicio 2021 es el siguiente:

Operaciones vinculadas en 2021 (€)	Servicios prestados
RKS Asset Management, S.L.U.	584.438
Total	584.438

(¹) Auditado.

Los servicios prestados por RKS-AM corresponden a los honorarios en virtud del Contrato de Gestión de Activos y el Contrato de Gestión suscritos con la Sociedad el 6 de noviembre de 2019 y que estuvieron en vigor hasta el 18 de mayo de 2022.

Los saldos de la Sociedad con los Consejeros o sociedades controladas por estos a 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Operaciones vinculadas en 2021 (€)	Acreedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
RKS Asset Management, S.L.U.	157.211	-
Miembros del Consejo de Administración	6.500	-
D. Henry Noel Gallego Grajales	-	2.267
Total	163.711	2.267

(¹) Auditado.

En "Acreedores empresas del grupo y asociadas" se recoge el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad a cierre de 2021 (i) por honorarios de servicios prestados por RKS-AM en virtud del Contrato de Gestión de Activos y el Contrato de Gestión, y (ii) por remuneración a los miembros del Consejo de Administración.

Además, RKS-AM suscribió de 6.667 acciones en las ampliaciones de capital de la Sociedad durante 2021.

Ejercicio 2022.

El detalle de las transacciones realizadas por Consejeros o sociedades controladas por estos con la Sociedad en el ejercicio 2022 es el siguiente:

Operaciones vinculadas en 2022 (€)	Servicios prestados
RKS Asset Management, S.L.U.	716.261
Total	716.261

(¹) Auditado.

Los servicios prestados por RKS-AM corresponden a los honorarios en virtud del Contrato de Gestión de Activos y el Contrato de Gestión que estuvieron en vigor hasta el 18 de mayo de 2022 y desde esa fecha en virtud del Contrato de Gestión Integral, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente DIIM.

Los saldos de la Sociedad con los Consejeros o sociedades contraladas por estos a 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

Operaciones vinculadas en 2022 (€)	Acreedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
RKS Asset Management, S.L.U.	208.011	-
Miembros del Consejo de Administración	10.187	-
D. Henry Noel Gallego Grajales	-	3.072
Total	218.198	3.072

(*) Auditado.

En "Acreedores empresas del grupo y asociadas" se recoge el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad a cierre de 2022 (i) por honorarios de servicios prestados por RKS-AM en virtud del Contrato de Gestión Integral, y (ii) por remuneración a los miembros del Consejo de Administración.

Además, RKS-AM y D. Luis Martín Guirado (representante persona física de RKS-AM como consejero del Sociedad) suscribieron respectivamente 11.562 y 500 acciones en las ampliaciones de capital de la Sociedad durante 2022.

Primer trimestre de 2023.

El detalle de las transacciones realizadas por Consejeros o sociedades controladas por estos con la Sociedad en el primer trimestre de 2023 es el siguiente:

Operaciones vinculadas en 1T 2023 (€)	Servicios prestados
RKS Asset Management, S.L.U.	166.717
Total	166.717

(*) No auditado.

Los servicios prestados por RKS-AM corresponden a los honorarios en virtud del Contrato de Gestión Integral en vigor desde el 18 de mayo de 2022, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente DIIM.

Los saldos de la Sociedad con los Consejeros o sociedades contraladas por estos a 31 de marzo de 2023 son los siguientes:

Operaciones vinculadas en 1T 2023 (€)	Acreedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
RKS Asset Management, S.L.U.	122.088	-
Miembros del Consejo de Administración	25.465	-
D. Henry Noel Gallego Grajales	-	3.694
Total	147.553	3.694

(*) No auditado.

En "Acreedores empresas del grupo y asociadas" se recoge el saldo pendiente de pago por parte de la Sociedad a cierre del primer trimestre de 2023 (i) por honorarios de servicios prestados por RKS-AM en virtud del Contrato de Gestión Integral, y (ii) por remuneración a los miembros del Consejo de Administración.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

No aplica.

2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

Con ocasión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en Euronext Access Lisboa el 1 de junio de 2021, la Sociedad publicó en el apartado 7.3 del *Information Document* previsiones sobre ingresos y costes de la cuenta de resultados para los ejercicios 2021, 2022 y 2023. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 21 de abril de 2021.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 30 de marzo de 2023 acordó la no vigencia de las previsiones sobre ingresos y costes de la cuenta de resultados para el ejercicio 2023 publicadas en el *Information Document* de mayo de 2021, así como no proceder a publicar nuevas previsiones al no ser obligatorio por la normativa del Mercado ya que la Sociedad cuenta con 24 meses consecutivos de cuentas auditadas.

2.17.1. Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el Emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica.

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

En las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad celebradas con fecha 22 de junio de 2022 y con fecha 12 de diciembre de 2022 y el Consejo de Administración de fecha 20 de enero de 2023, se acordaron cambios en la composición del Consejo de Administración. Tras estos cambios, a la fecha del presente DIIM la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Henry Noel Gallego Grajales	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	24 de noviembre de 2020
D. Gonzalo Vicente Roca Pérez	Consejero	Independiente	24 de noviembre de 2020
D. Ignacio Fernández Galván	Consejero	Independiente	22 de junio de 2022
Dña. Carme Hortalá Vallvé	Consejera	Independiente	12 de diciembre de 2022
RKS Asset Management S.L.U. (*)	Consejero	Dominical	22 de junio de 2022
Dña. María García Aguado	Secretaria no consejera	-	1 de febrero de 2023

(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Luis Martín Guirado desde el 12 de diciembre de 2022.

En el apartado 2.18.4 del presente DIIM se detallan los Consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de KTESIOS.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Henry Noel Gallego Grajales. Presidente y Consejero Delegado.

El Sr. Gallego fundó KTESIOS en 2019. Anteriormente, en 2016 constituyó RKS REAL ESTATE, que es el principal accionista de KTESIOS.

También es el accionista único y administrador único de RKS-AM (el gestor integral de KTESIOS, y asesor inmobiliario / gestor de los activos de RKS REAL ESTATE), y de RKS MANAGEMENT (Socio General de RKS REAL ESTATE).

El Sr. Gallego cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector financiero, los mercados de capitales y la inversión alternativa en Madrid y Londres. A lo largo de su carrera, ha ocupado cargos ejecutivos en diversas empresas, entre otras, Manager de Estructuración en Bankia, S.A. (2007-2013), Director de Financiación Estructurada en Fitch Ratings Limited (2002-2007), y Administrador de Bases de Datos en Guy's & St. Thomas' Hospital (1998-2002).

Es licenciado en Trabajo Social por la Universidad del Valle de Colombia (1992-1996), diplomado en aplicaciones informáticas orientadas a la matemática de Birkbeck College en Londres y cuenta con varios cursos de especialización y certificaciones en gestión y finanzas estructuradas.

D. Gonzalo Vicente Roca Pérez. Consejero.

El Sr. Roca ocupa actualmente el cargo de Managing Director en Asesoría de Deuda en Arcano Partners.

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y en los mercados de capitales. Anteriormente, trabajó para Servihabitat (2020) y Arcano Partners (2011-2019), donde fue Director de Desarrollo de Negocio y Director de Mercado de Capitales respectivamente. Además, ha sido Director de Marketing y Ventas así como Director de Operaciones en el Área Inmobiliaria del Grupo Celo XXI (2004-2008), y Director de Marketing Inmobiliario en el Grupo Sánchez (2001-2004).

El Sr. Roca tiene un Master en Finanzas Avanzadas por el IE Business School (2000), un Master en Global e-Management por ESADE Business School (2001) y un Máster en Dirección de Empresas Promotoras Inmobiliarias por la Universidad de Barcelona (2000). Además, es Licenciado en Dirección Comercial y Marketing por ESIC Valencia (1994-1999).

D. Ignacio Fernández Galván. Consejero.

El Sr. Fernández Galván es farmacéutico titular, con amplia experiencia en farmacia comunitaria en San Sebastián desde el año 1999.

Es Licenciado en Farmacia por la Universidad de La Laguna (2009), y cuenta con un Master en Farmacia Clínica por la University College London (2005) y un MBA en Industria Farmacéutica por el IE Business School (2008).

Dña. Carme Hortalá Vallvé. Consejera.

La Sra. Hortalá es Directora de Desarrollo Corporativo e Internacional del Grupo GVC Gaesco, al que pertenece GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., que es el Proveedor de Liquidez y la entidad agente de la Sociedad.

Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero en España y Estados Unidos y tiene un amplio conocimiento de los mercados de capitales. Ha desempeñado el cargo de CEO, consejera y *Chief Compliance Officer* en Ceres Global Advisory en Miami (2019-2022) y ha ocupado

diversos puestos de responsabilidad en GVC Sociedad de Valores como Directora General (2004-2008) y Subdirectora General (1997-2004). También trabajó en el Departamento de Finanzas del Ayuntamiento de Barcelona (1993-1997) y en GVC Futuros (1991-1992).

Asimismo, la Sra. Hortalá ha formado parte de numerosos Consejos de Administración (Fogain, BMCE International Bank, Plasmia, Salto de la Villa, Bodegas Peñafiel, Patrimonio Inmobiliario Empresarial, King & Client, y Embotits La Selva). En la actualidad es miembro de la Comisión económica del F.C. Barcelona.

Es Licenciada en Ciencias Económicas por la Universidad de Barcelona (1988-1990) y, entre otros, ha cursado el Programa de Dirección General del IESE (2000-2001) y un programa de Corporate Governance en Wharton – University of Pennsylvania (2022).

D. Luis Martín Guirado. Representante persona física de RKS Asset Management S.L.U. para el ejercicio del cargo de consejero.

El Sr. Martín es Director General de RKS-AM desde octubre de 2022.

Ha desarrollado su trayectoria profesional de más de 30 años en el sector financiero e inmobiliario, entre otros, como Director Corporativo de Desarrollo de Negocio en Gesvalt (2016-2022), Senior Advisor para España en DebtX (2015-2022), Director de Transacciones en Sareb (2014-2015), CEO en BNP Paribas Real Estate (2007-2014), Director General en ROAN Asesoramiento Inmobiliario (2003-2007), Director Banca Privada en Credit Suisse (1998-2003), Vice President del Departamento de Medios, Operaciones y Tecnología así como miembro del Comité de Dirección de Citibank España (1996-1998), y Director de Operaciones y miembro del Comité de Dirección de Seguros Genesis (1989-1996).

El Sr. Guirado es Ingeniero de Caminos Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid (1973-1979), y ha cursado, entre otros, un Executive MBA por el IE (1985-1986) así como el Advance Management Program de INSEAD (1993). Cuenta con la certificación RICS Fellow (FRICS) desde 2009 y fue Presidente de RICS España (2009-2013).

Dña. María García Aguado. Secretaria no consejera.

La Sra. García es desde febrero de 2023 Directora de Asesoría Jurídica de RKS-AM. Hasta entonces trabajó como asociada senior del bufete Tomás de Carranza Abogados, al que se incorporó en 2014, especializándose en Derecho Societario e Inmobiliario. También desde noviembre de 2020 era la Vicesecretaria no consejera de KTESIOS.

Es graduada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Francisco de Vitoria (Madrid) - Programa Excellens de alto rendimiento (2010-2015), y cuenta con un Título en Liderazgo Integral (Leadership Program - ILP) cursado en la Universidad Francisco de Vitoria, en colaboración con la Universidad de Notre Dame (Indiana). Asimismo, la Sra. García es Mediadora especializada en Mediación Civil y Mercantil por la Asociación Española de Mediación.

Tiene una sólida experiencia en el asesoramiento judicial y extrajudicial en la gestión diaria de activos inmobiliarios, contratación, operaciones de compraventa, procesos due diligence, procesos de constitución y modificaciones estructurales, secretaría, operaciones societarias, etc. Su trayectoria le

ha permitido conocer de primera mano el funcionamiento de empresas que desarrollan su actividad en sectores regulados, especializándose en el asesoramiento jurídico a las SOCIMI y su relación con los mercados alternativos (BME Growth, Euronext). La Sra. García también asesora a diversas fundaciones y asociaciones, constituidas con el fin de dar voz a la sociedad civil.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

No existe relación familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración indicados en el presente apartado.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

La redacción del artículo 29 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de Consejero será remunerado según acuerdo de la Junta General de Accionistas, que requerirá mayoría cualificada de dos tercios del capital social. La remuneración de los consejeros consistirá en una cantidad fija, que será determinada por la Junta General de Accionistas para cada ejercicio, y en una participación en los beneficios sociales que también será determinada por la Junta General de Accionistas.

La Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 22 de junio de 2022 aprobó que la asignación fija anual del Consejo de Administración sea una retribución máxima anual del 0,3% del NAV de la Sociedad, acordando expresamente que en el caso de que el NAV alcanzará los 100.000.000 euros se deberá proponer a la Junta de Accionistas un nuevo porcentaje máximo anual que será distribuido en tiempo y forma por acuerdo del Consejo de Administración en función con su actividad y responsabilidad. A tal efecto, se tomará como NAV el último valor obtenido por un experto independiente en cada ejercicio cerrado. Para el inicio del cálculo de la retribución se tomará el NAV existente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021. El devengo de la retribución propuesta tendrá un devengo trimestral del NAV de la Sociedad, produciéndose el derecho al primer devengo el 30 de septiembre de 2022. Además, en la Junta General también se acordó que la participación en beneficios consistirá en el importe máximo del 10% de los beneficios de la Sociedad que se repartan a los accionistas y liquidados en el momento que se produzcan.

Por su parte el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 23 de junio de 2022 aprobó con relación a la retribución máxima anual del 0,3% del NAV de la Sociedad antes referida, acordada por la Junta General con entrada en vigor el 30 de septiembre de 2022, que el Consejero Delegado tendrá derecho a percibir el 65% de dicho importe, correspondiendo el 35% restante a la retribución de cada

uno de los restantes 5 consejeros, de forma igualitaria entre todos ellos.

La retribución total del Consejo de Administración en el ejercicio 2022 ha sido por un importe total de 45.903 euros, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado (40.000 euros en el ejercicio 2021).

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución variables, distintos de los descritos en este apartado del DIIM, (ii) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (iii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

Los Consejeros con una participación directa e indirecta en el capital social de KTESIOS son los que se indican a continuación a la fecha del presente DIIM:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Henry Noel Gallego Grajales	1,12%	1,95% (a través de RKS Asset Management, S.L.U. ⁽¹⁾) 0,61% (a través de RKS Management Sàrl ⁽²⁾)	3,68%
RKS Asset Management S.L.U.	1,95%	-	1,95%
D. Ignacio Fernández Galván	0,98%	-	0,98%
D. Luis Martín Guirado ⁽³⁾	0,03%	-	0,03%

(1) RKS Asset Management, S.L.U., propiedad al 100% de D. Henry Noel Gallego Grajales, es titular directo del 1,95% de KTESIOS.

(2) RKS Management Sàrl, propiedad al 100% de D. Henry Noel Gallego Grajales, ostenta indirectamente un 0,61% de KTESIOS (al poseer un 0,77% de RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale, que es titular directo de un 79,35% de KTESIOS).

(3) Representante persona física de RKS Asset Management S.L.U. para el ejercicio de cargo de Consejero.

Ningún Consejero de la Sociedad ostenta opciones de compra de acciones de la Sociedad.

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

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

En virtud de lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad celebradas con fecha 24 de noviembre de 2020 y con fecha 30 de marzo de 2023 han autorizado respectivamente al Sr. Gallego y al Sr. Martín para desempeñar sus funciones en RKS-AM y/o en RKS MANAGEMENT, así como en su caso a recibir la remuneración

que les corresponda por dicho desempeño, aun cuando su actividad como tal pueda resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad, ya que dichas actuaciones no suponen un daño para la misma.

El resto de miembros del Consejo de Administración han manifestado a la Sociedad no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con la misma.

No obstante, a futuro podrían darse situaciones que den lugar a potenciales conflictos de interés. Ante estas situaciones, la Ley de Sociedades de Capital impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha del presente DIIM la Sociedad no tiene empleados. En este sentido, para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió el Contrato de Gestión Integral con RKS-AM descrito en el apartado 2.6.1 del DIIM.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del DIIM la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale	1.156.380	11.563.800	79,35%
Resto (72 accionistas) ⁽¹⁾	284.472	2.844.720	19,52%
Autocartera	16.534	165.340	1,13%
Total	1.457.386	14.573.860	100,00%

(1) Ninguno de estos accionistas es titular directa o indirectamente de un 5% o más del capital de la Sociedad.

El único accionista de KTESIOS con una participación directa e indirecta igual o superior al 5%, es RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale, que es titular directo de 1.156.380 acciones de la Sociedad, el 79,35% del capital social. RKS REAL ESTATE tiene como estrategia la inversión en usufructos de inmuebles residenciales, proyectos inmobiliarios y/o en SOCIMIS y REITs.

RKS REAL ESTATE es una sociedad en comandita especial, domiciliada en Luxemburgo, y regulada en virtud del artículo 320 de la Ley de 10 de agosto de 1915 sobre sociedades mercantiles. Su estatuto jurídico implica la existencia de 2 tipos de socios: (i) el denominado "Socio General", que tiene capital en la sociedad y además ostenta la gestión de la misma (en una figura análoga a la Administración

Única), con responsabilidad ilimitada por las obligaciones asumidas, y (ii) los denominados “Socios Limitados”, que aportan capital pero no la gestión, y por tanto tienen limitada su responsabilidad a su aportación. La sociedad no constituye una persona jurídica distinta de sus socios.

Los Socios Limitados tienen el control (derechos políticos) junto con el Socio General cuando su participación (aportación al capital aportado) supera el 25%. A la fecha del DIIM ningún Socio Limitado tiene una participación superior al 10%.

El Socio General es RKS Management Sàrl, sociedad domiciliada en Luxemburgo, cuyo accionista único y Administrador Único es D. Henry Noel Gallego Grajales. A la fecha del DIIM, RKS MANAGEMENT poseía un 0,77% de RKS REAL ESTATE.

El capital restante de KTESIOS está distribuido entre (i) 72 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 284.472 acciones (19,52% del total), y (ii) 16.534 acciones en autocartera (1,13% del total). Entre estos accionistas se encuentran los miembros del Consejo de Administración indicados en el apartado 2.18.4 del presente DIIM con sus respectivas participaciones accionariales en la Sociedad.

2.21. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 30 de marzo de 2023 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Growth.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Growth.

Se adjunta como Anexo III el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de KTESIOS el día 30 de marzo de 2023.

2.23. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes de la Sociedad no difieren sustancialmente de los descritos en el apartado 5 del *Information Document* de fecha 27 de mayo de 2021, actualizándose los que corresponde en este apartado 2.23 para reflejar la situación actual de KTESIOS a la fecha del presente Documento.

El negocio y las actividades de la Sociedad están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo del *Information Document* y de este DIIM, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la

información expuesta en el *Information Document* y en este DIIM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el *Information Document*, actualizados cuando corresponde en el presente apartado 2.23, y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

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

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

A continuación se describen los factores de riesgo de la Sociedad que han sido actualizados respecto a los incluidos en el *Information Document*:

- **Riesgo derivado de la concentración geográfica de la cartera de inmuebles de la Sociedad.**

Tal y como se detalla en el apartado 2.10 del presente DIIM, la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad se encuentran en España. Además, cabe destacar que, en términos de valor de mercado a 31 de diciembre de 2022, según los datos del informe de valoración de los activos de la Sociedad elaborado por Gesvalt, un 34,9% de los inmuebles están situados en la provincia Toledo, un 14,0% en la provincia de Ciudad Real, un 12,8% en la provincia de Castellón (en concreto en el municipio de Xilxes), y un 11,9% en la provincia de Cuenca, y un 9,3% en la provincia de Valencia (en concreto en el municipio de Moncada).

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

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

Tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 de este DIIM, el porcentaje de ocupación de las viviendas propiedad de la Sociedad es del 94% y las rentas mensuales que generan los inmuebles arrendados

asciende a 127.638 euros, de acuerdo con los datos de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y teniendo en cuenta los datos de los activos adquiridos y desinvertidos en 2023 a la fecha de la compra o venta.

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

- **Riesgo relativo a la facturación global de los bienes arrendados por la Sociedad.**

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

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad tuvo una tasa de impago bruta del 9,0% (13,2% en el ejercicio 2021). No obstante, como se explica en el apartado 2.6.1 de este DIIM, 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.

- **Riesgo por la iliquidez de los activos inmobiliarios de la Sociedad.**

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

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

La Sociedad tiene como accionista mayoritario a RKS REAL ESTATE, que es titular directo del 79,35% del capital social de KTESIOS, tal y como se indica en el apartado 2.20 del presente Documento.

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

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

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

Por lo tanto, estos miembros del Consejo de Administración tienen un vínculo directo con RKS AM y/o RKS MANAGEMENT o GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., que puede ocasionar en determinadas circunstancias conflictos de intereses a la hora de ejecutar acciones o asumir responsabilidades. Esta situación es conocida por los accionistas de KTESIOS, quienes, como se indica en el apartado 2.18.5 del presente DIIM, autorizaron respectivamente al Sr. Gallego y al Sr. Martín para desempeñar sus funciones en RKS AM y/o en RKS MANAGEMENT, así como en su caso a recibir la remuneración que les corresponda por dicho desempeño, aun cuando su actividad como tal pueda resultar análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la Sociedad, ya que dicha actuaciones no suponen un daño para la Sociedad.

Además, la Ley de Sociedades de Capital impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.**

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este DIIM, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por RKS-AM, según los términos del Contrato de Gestión Integral suscrito con fecha 18 de mayo de 2022.

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

- **Riesgo derivado del posible coste por resolución anticipada del Contrato de Gestión Integral por incumplimiento.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal como se indica en el apartado 2.12.5 del presente DIIM, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la misma, salvo los procedimientos en curso en el juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por la acción judicial ejercida por la Sociedad contra la entidad Benidorm Europa, S.A., así como contra los dueños y administradores de la misma, por el incumplimiento del contrato de arras

penitenciales suscrito el 2 de julio de 2020 para la adquisición de varios inmuebles situados en el municipio de Benidorm (Alicante).

Con fecha 28 de abril de 2021 se dictó auto judicial ordenando como medida cautelar la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para garantizar la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad en caso de una eventual sentencia estimatoria. En el apartado 2.12.1 de este DIIM, se describe como los administradores de la Sociedad evaluaron el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros, motivo por el cual en la cuenta de resultados del ejercicio 2021, bajo el epígrafe de "Otros resultados", se revertió el deterioro de las arras por importe de 330.000 euros registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 y se contabilizó un beneficio por importe de 158.000 euros.

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

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

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente DIIM, Gesvalt ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, que se adjunta como Anexo II. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

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

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

La Sociedad tiene suscritos préstamos a largo plazo (en la mayoría de los casos con garantía hipotecaria y de pignoración de derechos de cobro) y una línea de crédito a corto plazo con Unicaja y Bankinter, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.14 del presente DIIM. A 31 de diciembre de 2022, el saldo contable total de la deuda con entidades de crédito ascendía a 4.248.174 euros

(3.865.448 euros a 31 de diciembre de 2021). Este importe supone a 31 de diciembre de 2022 un 13% (18% a 31 de diciembre de 2021) del valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a esa fecha que ascendía a 32.588.988 euros (21.111.828 euros a 31 de diciembre de 2021), de acuerdo con los datos del informe de valoración de Gesvalt.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

En relación con los tipos de interés, del saldo nominal vivo de deuda de la Sociedad con entidades financieras (4.330.689 euros) a 31 de diciembre de 2022, un 24% (1.038.395 euros) está referenciado a un tipo de interés variable.

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

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

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

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

Tal y como se indica en el apartado 2.15.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad podrá ejercer en cualquier momento hasta el 30 de junio de 2023 (inclusive) las opciones de compra sobre acciones que representan el 99,937% del capital social de QPQ, sociedad cuya acciones están admitidas a negociación en BME Growth desde el 10 de julio de 2018 (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>) y que a 31 de diciembre de 2022 tenía una cartera de 170 inmuebles (anejos incluidos) para alquiler residencial en disperso, ubicada en barrios consolidados de capitales de provincia españolas (mayoritariamente en Madrid) y sus respectivas áreas metropolitanas.

En el caso de que, eventualmente, la Sociedad ejerza las opciones de compra, el precio por acción será de 1,25 euros, ascendiendo el importe por el total de las acciones a 12.964.372,50 euros y, tras la adquisición de las acciones, la Sociedad intentaría promover la fusión con QPQ.

La potencial adquisición de QPQ detraería importantes recursos de la Sociedad, tanto desde el punto de vista financiero como de gestión, por lo que en el caso de que la Sociedad no pudiera integrar adecuadamente a QPQ o le llevará más tiempo y/o recursos que lo inicialmente estimado, esto podría

tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendadores. A la fecha del presente DIIM, se está tramitando en el Parlamento español el Proyecto de Ley por el derecho a vivienda, que la Sociedad considera que por el tipo de poblaciones en las que tiene activos, en el caso de que el Proyecto de Ley sea aprobado finalmente en su redacción actual, no tendrá en principio una repercusión significativa directa en la Sociedad.

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

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

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

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

Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

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

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

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

el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha del presente DIIM la difusión accionarial de la Sociedad es limitada y, tal como se señala en los apartados 2.20 y 3.2, los accionistas con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son representativos del 19,52% del capital.

Si bien la Sociedad tiene sus acciones admitidas a negociación en Euronext Access Lisboa desde el 1 de junio de 2021, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

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

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

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

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

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

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

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de KTESIOS es de 14.573.860 euros y está representado por 1.457.386 acciones nominativas de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 30 de marzo de 2023 acordó, en su punto noveno del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad presentes y futuras. Dicha Junta General también acordó facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como fuese necesario en Derecho, con expresas facultades de sustitución o apoderamiento en cualquiera de sus miembros, para solicitar en nombre y representación del Emisor, la incorporación de la totalidad de las acciones, presentes y futuras, en BME Growth.

Está previsto que la totalidad de las acciones de la Sociedad sean incorporadas en BME Growth. Tras la incorporación en BME Growth, tan pronto como sea posible, la Sociedad tiene previsto solicitar la exclusión de la totalidad de las acciones de Euronext Access Lisboa.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de BME Growth y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del DIIM, tal como se ha señalado en el apartado 2.20 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 72. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 284.472 acciones (19,52% del capital), cuyo valor asciende a 3.982.608 euros tomando el precio de referencia para la incorporación a BME Growth de 14,00 euros por acción acordado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 30 de marzo de 2023. Este precio de referencia fue fijado considerando el precio de suscripción por acción de la ampliación de capital formalizada por la Sociedad en escritura pública con fecha 16 de diciembre de 2022, mediante la cual se emitieron 214.630 nuevas acciones de la Sociedad representativas del 17% del capital previo a la ampliación, tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento.

El valor de la totalidad de las 1.457.386 acciones de la Sociedad a la fecha del presente DIIM es de

20.403.404 euros al precio de referencia de 14,00 euros por acción.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de KTESIOS es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en el registro contable a cargo de Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários S.A. (“**Interbolsa**”) y de sus entidades participantes. La Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (“**Iberclear**”) mantiene un enlace directo con Interbolsa, lo que le permite liquidar y registrar las acciones de la Sociedad incorporadas en BME Growth.

Todas las acciones de la Sociedad están denominadas en euros, son acciones nominativas y ordinarias, no existiendo otro tipo de acciones en la Sociedad, así como todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente DIIM, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.

A la fecha del presente DIIM no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de la Compañía están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Growth en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 47 de los Estatutos Sociales, cuyo texto transcrito íntegramente es el siguiente:

"Artículo 47.- Cambio de Control

*La persona física o jurídica que pretenda adquirir una participación en el capital social de la sociedad superior al **CINCUENTA POR CIENTO (50,00 %)** del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad, de forma que dicha oferta alcance al **CIEN POR CIEN (100,00 %)** del capital social.*

*El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducirse que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al **CINCUENTA POR CIENTO (50,00 %)** del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 45.- Comunicación de participaciones significativas

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones y/o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del **CINCO POR CIENTO (5,00%)** del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (en su defecto, al órgano de administración), dentro del plazo máximo de los **CUATRO (4) DÍAS HÁBILES** siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del **BME Growth**."*

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 46.- Comunicación de pactos parasociales

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los **CUATRO (4) DÍAS HÁBILES** siguientes a aquél en que se*

hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth.”

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en BME Growth, conforme al artículo 43 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 43.- Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME Growth, en el caso en que la Junta General de accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Growth o de cualquier otro sistema multilateral de negociación.”

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales (artículos 14 a 24):

- a) *Convocatoria.*

La Junta General de Accionistas será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social. La convocatoria se efectuará con al menos 1 mes de antelación a la fecha fijada para su celebración.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. También podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria habrá un plazo de 24 horas.

Si la Junta General de Accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la Junta General de Accionistas no celebrada y con al menos 10 días naturales de antelación a la fecha de la reunión.

Las Juntas Generales de Accionistas podrán celebrarse por videoconferencia o cualquier medio de comunicación a distancia que asegure la autenticidad y la conexión bilateral o plurilateral en tiempo real con imagen y/o sonido de los asistentes en remoto. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica. La convocatoria de la Junta deberá incluir los plazos, formas y métodos para el ejercicio de los derechos de los accionistas que asistan a la Junta por medios telemáticos.

b) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta General de Accionistas la legitimación del accionista, mediante la inscripción de su titularidad en el Libro Registro de Acciones Nominativas con 5 días naturales de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta.

El Presidente de la Junta General de Accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, técnicos y otras personas que tengan interés legítimo en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tengan por conveniente.

c) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta podrá estar representado en la Junta, incluso si el representante no fuera accionista, mediante el otorgamiento de un poder. No será válida ni eficaz la representación conferida a quien no pueda ostentarla con arreglo a la Ley.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General de Accionistas del representado (ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia), supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella.

d) Quorum de constitución.

La Junta General de Accionistas, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General de Accionistas, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General de Accionistas pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones convertibles, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En

segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

e) *Mesa de la Junta General.*

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General de Accionistas los que lo son del Consejo de Administración y en su defecto el Vicepresidente y el Vicesecretario del mismo, en su caso. En defecto de los anteriores, los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes. En su caso, junto con el Presidente y el Secretario de la Junta, formarán la Mesa de la Junta General de Accionistas los restantes miembros del Órgano de Administración.

f) *Deliberación.*

El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en este y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

Cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y, en todo caso, los que establezca la Ley.

g) *Adopción de acuerdos.*

Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General de Accionistas, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 200 de la Ley de Sociedades de Capital, para la adopción de los acuerdos que se indicarán a continuación, será necesario una mayoría reforzada de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las acciones en que se divida el capital social (las "**Materias Sujetas a Mayorías Reforzadas**"):

- Las materias expresamente contempladas en los apartados a) y b) del artículo 199 de la Ley de Sociedades de Capital.
- La modificación del objeto social.
- La supresión, modificación o creación de prestaciones accesorias.
- La modificación en el régimen de transmisión de las acciones.
- La modificación del régimen de mayorías estatutarias previstas para la toma de decisiones del Consejo de Administración.
- La aprobación o modificación de la política de dividendos, así como los acuerdos de reparto de

dividendos o cualquier otro acto análogo que implique la distribución de fondos propios de la Sociedad.

- La adquisición, enajenación o aportación de activos esenciales, entendiendo por tales los descritos en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.
- La separación y exclusión de los accionistas.
- El nombramiento y separación de los administradores y liquidadores, así como el ejercicio de la acción social contra ellos.
- La autorización para constituir cargas o gravámenes o cualquier derecho de opción sobre las acciones de la Sociedad.
- La modificación de las Materias Sujetas a Mayorías Reforzadas.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los ausentes, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General de Accionistas en relación con los asuntos propios de su competencia, sin perjuicio del derecho de separación del accionista cuando legalmente proceda y de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

h) Acta de la Junta General.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días naturales, por el Presidente de la Junta General de Accionistas y 2 accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

El Órgano de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de Accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con 5 naturales de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de Accionistas.

En la página web de la Sociedad se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales (<https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2022/08/ESTATUTOS-SOCIALES-KTESIOS-SOCIMI-ESP.pdf>).

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 31 de marzo de 2023, KTESIOS ha formalizado un contrato de liquidez ("**Contrato de Liquidez**") con GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. ("**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, de acuerdo con el régimen

previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan ("**Normas de Contratación**").

El objeto del Contrato de Liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones y conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del Contrato de Liquidez que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 150.000 euros en efectivo y 10.714 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 149.996 euros, tomando en consideración el precio de referencia de 14,00 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración mínima de 1 año, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en BME Growth, y se entenderá tácitamente prorrogado por periodos anuales, salvo indicación contraria de las partes con, al menos, 3 meses de antelación al vencimiento de su plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas. En caso de no prorrogarse el contrato, dicho suceso será objeto de comunicación a BME Growth.

No obstante, el Contrato de Proveedor de Liquidez podrá ser resuelto instancia de una de las partes en cualquier momento con una antelación mínima de 3 meses mediante la comunicación escrita a la otra parte, o de forma inmediata, por incumplimiento de la otra parte de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del contrato. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor a BME Growth.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

El Consejo de Administración de KTESIOS en su reunión celebrada el 29 de junio de 2021 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de mercados de valores, que está publicado en la página web de la Sociedad (<https://ktesios-socimi.es/>).

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

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

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

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

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

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

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio social en Paseo de la Castellana 164, entreplanta, 28046 Madrid, y N.I.F. A80884372, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 (dicho informe se adjunta como Anexo II al presente DIIM).

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

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, con N.I.F. B08914830 y domicilio social en Paseo de la Castellana 81, Planta 11ª, 28046 Madrid, ha prestado servicios de auditoría en el ejercicio 2021 y 2022.

- (ii) Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con N.I.F. A80884372 y domicilio social en Paseo de la Castellana 164, entreplanta, 28046 Madrid, ha realizado un informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

- (iii) GVC Gaesco Valores, S.V., con N.I.F. A62132352 y domicilio social en calle Fortuny 17, planta baja, 28010, como Proveedor de Liquidez.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y los incorporados en sus curriculum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad de los ejercicios sociales finalizados a 31 de diciembre de 2021 y 2022, junto con los correspondientes informes de auditoría.

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021

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 2021, 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 2021.

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 2021, 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.

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 2021 asciende a 9.690 miles de euros lo que supone el 75% 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 2021 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 mantenidos 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.
- Recálculo del deterioro registrado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación del test de deterioro realizado por la Sociedad.
- 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 2021, 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 2021 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.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

13 de mayo de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/12708

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2021



ktesios

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive name.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ÍNDICE CC.AA. 2021



**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE 2021 DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.**

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO				
Inmovilizado intangible				FONDOS PROPIOS		10	8.724.838	4.778.930
Aplicaciones informáticas		2.326	-	Capital			8.724.838	4.778.930
Inversiones inmobiliarias	5	9.689.965	5.905.736	Capital escriturado			8.680.010	5.300.000
Terrenos		2.086.600	1.388.448	Prima de emisión			974.302	214.300
Construcciones		5.467.121	3.969.560	Reservas			(155.367)	(50.967)
Construcciones en curso		2.106.296	521.086	Otras reservas			(155.367)	(50.967)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		29.948	26.642	Acciones en patrimonio propias			(20.873)	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	1.418.817	3.700	Resultados de ejercicios anteriores			(684.403)	(114.794)
Créditos a terceros	7.1	1.405.661	-	Resultado del ejercicio	3		(68.831)	(569.609)
Otros activos financieros		13.156	3.700	PASIVO NO CORRIENTE			3.411.826	2.507.106
Deudores comerciales no corrientes		-	4.692	Deudas a largo plazo			3.411.826	2.507.106
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		-	4.692	Deuda con entidades de crédito	11.3		3.380.646	2.486.256
				Otros pasivos financieros	11		31.180	20.850
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			764.255	282.346
Existencias	8	1.789.811	1.654.254	Deudas a corto plazo			509.457	175.910
Anticipos a proveedores		24.420	2.947	Deudas con entidades de crédito	11.3		484.802	159.104
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Otros pasivos financieros	11, 14.4		24.655	16.806
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	722.207	118.015	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11		254.798	106.436
Deudores varios	7	34.724	13.682	Acreedores varios			72.230	54.315
Inversiones financieras a corto plazo				Acreedores empresas de grupo y asociadas	14.4		163.711	46.630
Otros activos financieros	7	20.542	11.320	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13		7.388	1.994
Periodificaciones a corto plazo				Anticipos de clientes			11.469	3.497
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	52.946	28.245					
Tesorería		969.696	1.493.727					
		969.696	1.493.727					
TOTAL ACTIVO		12.900.919	7.568.382	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			12.900.919	7.568.382

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresada en euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	514.334	267.913
Prestación de servicios		514.334	267.913
Otros gastos de explotación	12.2	(982.277)	(433.313)
Servicios exteriores		(881.369)	(386.689)
Tributos		(36.311)	(21.367)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(64.597)	(25.257)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(49.866)	(31.764)
Otros resultados	12.5	524.115	(305.108)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		46.306	(502.272)
Ingresos financieros		293	504
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		293	504
Gastos financieros	11.3, 12.4	(75.430)	(67.841)
Por deudas con terceros		(75.430)	(67.841)
RESULTADO FINANCIERO		(75.137)	(67.337)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(68.831)	(569.609)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(68.831)	(569.609)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(68.831)	(569.609)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(68.831)	(569.609)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio/ periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	2.200.000		(11.710)			(114.794)	2.073.496
Total ingresos y gastos reconocidos							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	2.200.000	-	(11.710)			(114.794)	(114.794)
Operaciones con socios o propietarios	150.000	-	(1.140)			-	2.188.290
Constitución (Nota 10)	2.050.000	-	(10.570)			-	148.860
Aumentos de capital (Nota 10)						-	2.039.430
Operaciones con acciones o participaciones propias						-	
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.300.000	214.300	(50.967)		(114.794)	(569.609)	4.778.930
Total ingresos y gastos reconocidos							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-			(68.831)	(68.831)
Operaciones con socios o propietarios	3.380.010	760.002	(104.400)		(569.609)	569.609	4.014.739
Aumentos de capital (Nota 10)	3.380.010	760.002	(104.400)			-	4.014.739
Distribución de dividendos (Nota 10)						-	
Operaciones con acciones o participaciones propias						-	
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	8.680.010	974.302	(155.367)	(20.873)	(684.403)	(68.831)	8.724.838

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(498.098)	(489.990)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(68.831)	(569.609)
Ajustes al resultado:		125.418	66.417
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	49.866	31.764
Variación de provisiones (+/-)		64.597	25.257
Gastos financieros (+)		11.248	9.900
Ingresos financieros (-)		(293)	(504)
Cambios en el capital corriente:		(543.730)	22.598
Existencias (+/-)	8	(21.473)	(2.947)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(668.789)	(29.925)
Otros activos corrientes (+/-)	7	(24.701)	(10.316)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	148.362	37.406
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	7.849	1.942
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	11	15.022	26.438
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(10.955)	(9.396)
Pagos de intereses (-)		(11.248)	(9.900)
Cobros de intereses (+)		293	504
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(5.253.267)	(2.632.066)
Pagos por inversiones:		(5.253.267)	(2.632.066)
Inmovilizado intangible (-)		(2.904)	
Inversiones inmobiliarias (-)	5	(3.823.616)	(2.628.281)
Otros activos (-)	7.1	(1.426.747)	(3.785)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		5.227.334	3.728.376
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	10	4.014.739	3.275.043
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		4.035.612	3.275.043
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(20.873)	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:	11.3	1.212.595	453.333
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)		1.372.947	543.346
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(160.352)	(90.013)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(524.031)	606.320
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.493.727	887.407
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	969.696	1.493.727

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre 2021



ktesios

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

Contenido

1. Información general.....	2
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	7
3. Aplicación de resultados.....	11
4. Normas de registro y valoración.....	12
5. Inversiones inmobiliarias.....	20
6. Arrendamientos.....	23
7. Activos financieros.....	24
8. Existencias.....	25
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	25
10. Patrimonio neto.....	26
11. Pasivos financieros.....	29
12. Ingresos y gastos.....	33
13. Situación fiscal.....	35
14. Otra información.....	37
15. Hechos posteriores.....	39
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.....	40

1. Información general

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada KTESIOS REAL ESTATE, S.L., según explicación en Nota 1.f; en adelante, la "Sociedad" o "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 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.

Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2021 se encuentra en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid, después de que se cambiase desde c/ Gran Vía, 17A, 2ªB, 28013 Madrid en Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2021, elevado a público mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 6.079 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2021, con la inscripción 13ª.

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.

a) **Régimen SOCIMI**

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.

La Sociedad se encuentra regulada por 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. 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, la Sociedad cumple temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2021, ya que la principal parte del efectivo recibido en la última ampliación de capital aprobada el 9 de diciembre de 2021 (véase Nota 10) se ha programado destinarlo al aumento y mejora de la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social.

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 la Sociedad 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 la Sociedad 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.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021.

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 admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación EURONEXT ACCESS de Lisboa desde el 1 de junio de 2021.

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 período 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 período 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 períodos 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.

Como novedad en el ejercicio 2021, 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 2020 la Sociedad no cumplía con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley. Si bien, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad sí cumple con estos requisitos.

Bonificación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (DE 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. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

No obstante, Ktesios realizó dos ampliaciones de capital en sendas Juntas Generales Universales acaecidas el 29 de junio de 2021 y el 9 de diciembre de 2021 (ver Nota 10). Las 338.001 nuevas acciones emitidas se encuentran, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021, admitidas a negociación en EURONEXT ACCESS de Lisboa bajo el mismo ISIN que las anteriores. Así, todas las acciones de la Sociedad se encuentran negociadas en el mismo sistema multilateral de negociación.

c) Fusión por absorción de dos proveedores esenciales de Ktesios entre sí

La Sociedad fue notificada en febrero de 2021 de la fusión entre dos de sus proveedores esenciales. Concretamente Return Kapital Solutions, S.L.U., que venía prestando servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (Nota 1.e), ha absorbido al proveedor que presta servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios de la Sociedad, Active Rents Management, S.L.U. (Nota 1.d). El nuevo nombre del proveedor también ha sido modificado bajo la denominación de RKS Asset Management, S.L.U. (en adelante, "RKS AM"). El acuerdo fue adoptado en fecha 22 de diciembre de 2020 por el socio único de las sociedades participantes en el proceso de fusión. No obstante lo anterior, a efectos contables, las operaciones se efectúan por cuenta de la sociedad absorbente, RKS Asset Management, S.L.U., a partir de la fecha en la que se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión, que ha sido el 5 de febrero de 2021. Los contratos, derechos y deberes de Active Rents Management, S.L.U. para con la Sociedad han sido sucedidos por RKS Asset Management, S.L.U., que continúa la prestación de los servicios de esos contratos. Las condiciones de los contratos entre las partes permanecen inalteradas. El Consejo de Administración considera que esta modificación no tiene impacto significativo en el servicio a recibir ni plantea modificaciones sobre la situación



previa en cuanto a conflictos de intereses y operaciones vinculadas.

d) Contrato de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con la sociedad "RKS Asset Management, S.L.U." (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U.", ver Nota 1.c) en concepto de *Property Management*. El contrato tiene una duración de 10 años y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes.

Las funciones de RKS AM, así como los honorarios concertados por estas, son las 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.

e) Contrato de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (anteriormente "Return Kapital Solutions, S.L.U.", ver Nota 1.c) en concepto de *Asset Management*. Dicho contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para incluir y concretar algunos de los servicios a prestar por RKS AM. El contrato tiene una duración de 10 años y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes.

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

- **Comisión de Gestión Fija**: se devengará una comisión trimestral del 0,15% del GAV calculado como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. El valor de mercado de cada activo será, en orden de preferencia: i) el valor según el precio al que se está intercambiando el activo en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación; válido por ejemplo para el caso de acciones cotizadas o bonos cotizados; ii) el último valor obtenido por un valorador independiente; por el ejemplo el caso de activos inmobiliarios, la última tasación realizada, sea tasación con finalidad hipotecaria o valoración según RICS; iii) el valor contable de ese activo, incluyendo las amortizaciones y depreciaciones que hubiese tenido.
- **Comisión de Éxito**: se devengará una comisión del 2% del capital social en el momento de admisión de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- **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 resultado antes de impuestos de la Sociedad en el caso de que el mismo sea positivo.
- Comisión de Servicios Contables: se devengará mensualmente la cantidad de 2.500 euros.
- Comisión de Captación de Fondos: se devengará el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

f) Transformación societaria

La Sociedad inició el ejercicio 2020 como sociedad limitada. Dentro de su plan para alcanzar el cumplimiento de sus objetivos, en particular, el cumplimiento de todos los requisitos de la Ley de SOCIMIs, una de las acciones efectuadas durante el ejercicio 2020 con éxito fue la transformación de la Sociedad en sociedad anónima.

El 24 de junio de 2020 se consiguió informe favorable del experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid respecto al valor de la Sociedad. Posteriormente, el 15 de julio de 2020, se aprobó por la Junta General, entre otros, la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima, adoptando en ese momento la denominación actual: KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Poco después, el 22 de julio de 2020, dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 2.591 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la transformación, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 20 de agosto de 2020.

g) Modificación del órgano de administración

La Sociedad inició el ejercicio 2020 con RKS AM como Administrador Único. Una de las acciones efectuadas durante el ejercicio 2020 con éxito fue la modificación del órgano de administración de la Sociedad a un Consejo de Administración.

El 24 de noviembre de 2020 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación del órgano de administración de la Sociedad de Administrador Único a Consejo de Administración, previa renuncia del hasta ese momento Administrador Único. Poco después, el 30 de noviembre de 2020, dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 4.466 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 16 de diciembre de 2020.

El Consejo de Administración nombrado está constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, D. Bernhard Schmidt y D. Gonzalo Vicente Roca Pérez. Todos ellos aceptando el cargo expresamente en la Junta General de 24 de noviembre de 2020. Además, en primera reunión del Consejo de Administración, el mismo 24 de noviembre de 2020, se aprobó nombrar a D. Henry Noel Gallego Grajales como Presidente del Consejo de Administración, a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera y a D. Henry Noel Gallego Grajales como Consejero Delegado.

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 las presentes cuentas anuales.

- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros del ejercicio 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo por la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas de esta memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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, las mismas han sido preparadas completas por voluntad propia de la dirección de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2021, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

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 mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el órgano de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- 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 Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado 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 son cumplidos al 31 de diciembre de 2021, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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.e) y de otros proveedores que también tienen una forma de remuneración similar.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja), en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) 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 2021, 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.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la Nota 2.i.

f) 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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

h) 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 la misma.

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

i) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la re-expresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes				Activos financieros corrientes			
	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:								
Préstamos y partidas a cobrar	8.392	(8.392)	-	-	129.335	(129.335)	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:								
Activos financieros a coste amortizado	-	8.392	-	8.392	-	(129.335)	-	129.335
	8.392	-	-	8.392	129.335	-	-	129.335

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.



Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes				Pasivos financieros corrientes			
	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Débitos y partidas a pagar	2.507.106	(2.507.106)	-	-	280.352	(280.352)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Pasivos financieros a coste amortizado	-	2.507.106	-	2.507.106	-	280.352	-	280.352
	2.507.106	-	-	2.507.106	280.352	-	-	280.352

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la re-expresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021, si bien no tiene ningún impacto significativo a los criterios que venían aplicándose en ejercicios anteriores atendiendo a la actividad de la Sociedad.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2021	2020
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(68.831)	(569.609)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(68.831)	(569.609)

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2020 de 569.609 euros de pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

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 mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad, la explotación mediante arrendamiento operativo.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

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 Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,00%	100
Mobiliario (s/tipo)		
- Lavadoras	10,00%	10
- Lavavajillas	9,09%	11
- Radiadores	5,00%	20
- Frigoríficos	8,33%	12

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 las valoraciones realizadas sobre los inmuebles por distintos valoradores independientes para distintas finalidades: tasación con finalidad hipotecaria, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos del Registro Mercantil para la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima y, también, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos de participación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad. 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), para la valoración de la compañía a efectos de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un sistema multilateral de negociación, tal y como se describe en la Nota 1.b.

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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020 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.e- 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 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 la Sociedad.

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, la Sociedad 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.

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 mantiene 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, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio 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. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades pignoradas vinculadas a financiación por importe de 62.700 euros (ninguna cantidad pignorada al 31 de diciembre de 2020).

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Los importes pagados en concepto de comisión de captación, por importe de 99.988 euros, han sido registrados 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 empresa, 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.

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. 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 a 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 del mismo 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 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 la Sociedad 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.a de la presente memoria.



El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la Nota 1.a anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos 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 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.

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 prorrata 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.a, siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.11 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" en el 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.

4.12 Moneda funcional y de presentación

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

4.13 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.

4.14 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 atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Traspasos	Saldo al 31/12/2021
Coste:				
Mobiliario	28.254	6.642	-	34.896
Terrenos	1.388.448	698.152	-	2.086.600
Construcciones	4.006.210	1.022.426	521.086	5.549.722
Construcciones en curso	521.086	2.106.296	-521.086	2.106.296
Total coste	5.943.998	3.833.516	-	9.777.514
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-1.612	-3.336	-	-4.948
Construcciones	-36.650	-45.951	-	-82.601
Total amortización acumulada	-38.262	-49.287	-	-87.549
Inversiones inmobiliarias netas	5.905.736	3.784.299	-	9.689.965

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 el movimiento fue el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2020
Coste:				
Mobiliario	3.754	24.500	-	28.254
Terrenos	811.659	576.789	-	1.388.448
Construcciones	2.235.109	1.505.906	265.195	4.006.210
Construcciones en curso	265.195	521.086	-265.195	521.086
Total coste	3.315.717	2.628.281	-	5.943.998
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-67	-1.545	-	-1.612
Construcciones	-6.431	-30.219	-	-36.650
Total amortización acumulada	-6.498	-31.764	-	-38.262
Inversiones inmobiliarias netas	3.309.219	2.596.517	-	5.905.736

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelturra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 5 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 15 viviendas en la localidad de Alcantarilla, en la provincia de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 340.000 euros de precio de adquisición. Además, se ha activado un importe de 14.621 euros de costes de transacción y 385.250 euros de adecuación. Los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 452.363 euros (antes de hacer la adecuación).
- El 27 de octubre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 18 viviendas en 3 edificios en las localidades de Caudete, en la provincia de Albacete, y en Teulada y en Catral, provincia de Alicante. El precio total de la operación se compuso de 843.800 euros de compra, 35.802 euros de costes de transacción y 40.180 euros de adecuación. Los inmuebles fueron tasados a 31 de diciembre de 2021 siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 1.929.229 euros.
- El 28 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 17 viviendas y 17 garajes en la localidad de Tarancón, provincia de Cuenca. El precio total de la operación se compuso de 918.000 euros de compra y 34.054 euros de costes de transacción. Los inmuebles fueron tasados en las semanas posteriores a la adquisición siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 1.812.969 euros.
- El 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 25 viviendas, 25 garajes y 17 trasteros en 2 edificios en las localidades de Tarancón, en la provincia de Cuenca, y en Fuensalida, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 1.075.000 euros de compra y 140.167 euros de costes de transacción. Los inmuebles fueron tasados en las semanas posteriores siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 2.361.284 euros.

Adicionalmente, durante 2021 se ha adquirido mobiliario para las viviendas por 6.642 euros (24.500 euros durante 2020).

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha vendido ningún activo. Tampoco lo hizo durante el ejercicio 2020.



Al 31 de diciembre de 2021 todos los inmuebles de la Sociedad, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021 y el 30 de diciembre de 2021, tienen carga hipotecaria (véase Nota 11).

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021.

Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2021 existe un compromiso de compra contraído el 23 de noviembre de 2021 mediante escritura otorgada por D. Juan Aznar de la Haza al número 6.082 de su protocolo, por el que Ktesios se compromete a la adquisición de 12 viviendas del deudor del crédito de la Nota 7.1. Los inmuebles estaban sujetos a derecho de tanteo por la Comunidad Valenciana, habiéndoseles sido comunicada la intención de compra en fecha 25 de noviembre de 2021. En 2022, la Comunidad Valenciana renunció al derecho de tanteo sobre los inmuebles y la compra se pudo efectuar el 29 de marzo de 2022 (ver Nota 15).

Al 31 de diciembre de 2020 no existían compromisos de compra de inmuebles.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 dos de los inmuebles de la Sociedad mantienen opciones de compra con sus respectivos inquilinos, considerando el Consejo de Administración que la ejecución de dichas opciones no está asegurada al cierre del presente ejercicio ni tampoco se han transmitido los riesgos y beneficios del inmueble.

Con fecha 30 de octubre de 2019 se firmó contrato de opción de compra por el inmueble situado en la calle Miguel Delibes nº 12 en Rielves (Toledo), cuyo vencimiento se ha fijado el 29 de octubre de 2022, momento a partir del cual el inquilino podrá ejercer la opción de compra. El precio total de la compraventa, para el caso de que la misma se lleve a cabo, se ha fijado en 72.250 euros habiendo abonado el arrendatario una prima no reembolsable para poder acceder a la compra de esta. El pago pactado en concepto de prima de opción de compra asciende a 12.750 euros, de los cuales fueron abonados a la firma del contrato 1.500 euros, aplazándose el resto de la cantidad pendiente hasta el fin del contrato en cuotas mensuales. Durante 2020 y 2021, el arrendatario-optante ha incumplido los pagos debidos.

Con fecha 5 de noviembre de 2019 se firmó contrato de opción de compra por el inmueble situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Tembleque (Toledo), cuyo vencimiento se ha fijado el 4 de noviembre de 2022, momento a partir del cual el inquilino podrá ejercer la opción de compra. El precio total de la compraventa, para el caso de que la misma se lleve a cabo, se ha fijado en 49.300 euros habiendo abonado el arrendatario una prima no reembolsable para poder acceder a la compra de esta. El pago pactado en concepto de prima de opción de compra asciende a 8.700 euros, de los cuales fueron abonados a la firma del contrato 2.900 euros, aplazándose el resto de la cantidad pendiente hasta el fin del contrato en cuotas mensuales.

Esta prima pagada por los arrendatarios no es considerada contractualmente como una deducción en el precio de venta futuro, sino que es una opción para acceder a la posible compra de dichos inmuebles sin que en ningún caso los importes ya pagados puedan deducirse del precio de compra ya pactado. En caso de desistimiento la arrendataria no tendrá derecho de devolución alguna de los importes que haya entregado en concepto de prima o pago adicional con relación a la opción de compra.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición.

A cierre del ejercicio se calcula el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad en base a informes elaborados por valoradores independientes de conformidad con las Normas de Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors de Reino Unido (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 a nivel de promoción.

Promoción	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de valoración	Tasa de descuento
C/ Canalejas, 4, Tomelloso (Ciudad Real)	574.464	920.425	31/12/2021	5,50%
C/ Oriente, 9, Tomelloso (Ciudad Real)	219.833	326.042	31/12/2021	5,50%
C/ Clavel, 14-16, Cazalegas (Toledo)	54.102	163.450	31/12/2021	5,50%
C/ Clavel, 23, Cazalegas (Toledo)	70.339	200.857	31/12/2021	5,50%
C/ Castilla La Mancha, Tembleque (Toledo)	108.744	291.410	31/12/2021	5,50%
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de la Vega, Rielves (Toledo)	597.963	1.622.582	31/12/2021	5,50%
Av. del Santo con vuelta c/ Emigrante con c/ Ferrocarril, Malagón (Ciudad Real)	433.538	943.351	31/12/2021	5,50%
C/ Ancha, 46, Miguelturra (Ciudad Real)	580.226	1.411.994	31/12/2021	5,50%
Av. Marqués de Montemayor, 3-5, Villaseca de la Sagra (Toledo)	288.118	728.179	31/12/2021	5,50%
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispín, 71, Fuensalida (Toledo)	329.823	917.124	31/12/2021	5,50%
C/ Teodoro Sacristán, 19, Santa Olalla (Toledo)	502.720	1.340.115	31/12/2021	5,75%
C/ Ronda, 66, Herencia (Ciudad Real)	371.993	731.653	31/12/2021	5,75%
C/ Teniente Miranda, 121, Algeciras (Cádiz)	798.072	1.779.505	31/12/2021	5,00%
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6, Mejorada (Toledo)	904.490	2.044.604	31/12/2021	6,00%
C/ San Sebastián, 25 con C/ Poeta García Lorca, 2, Alcantarilla (Murcia)	738.813	1.587.055	31/12/2021	5,75%
Av. de Valencia, 91, Caudete (Albacete)	172.699	355.158	31/12/2021	5,50%
C/ Lepanto, 2, Teulada (Alicante)	381.427	650.414	31/12/2021	5,25%
C/ Antonio Machado, 22, Catral (Alicante)	365.432	923.657	31/12/2021	5,25%
C/ Isaac Albéniz, 12, Tarancón (Cuenca)	952.054	1.812.969	31/12/2021	5,75%
C/ Juan Caro, 17, Fuensalida (Toledo)	333.464	597.817	31/12/2021	5,50%
C/ San Víctor, 17, Tarancón (Cuenca)	881.703	1.763.467	31/12/2021	5,75%
	9.660.017	21.111.828		

Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

El Consejo de Administración viene haciendo un seguimiento continuo a la evolución del valor de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad. Esta vigilancia se ha intensificado por la aparición del COVID-19. Del resultado de esta vigilancia se concluye que a nivel nacional los valores de los inmuebles están en disminución. Sin embargo, los mercados de los inmuebles son fundamentalmente locales y en las localidades donde la Sociedad posee inmuebles no se espera una disminución de valor que pueda tener significancia.

6. 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	
	2021	2020
Menos de un año	303.137	190.110
Total	303.137	190.110

Los contratos de arrendamiento firmados durante 2021 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.

7. Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

Activos financieros a coste amortizado	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros no corrientes	1.418.817	8.392
Inversiones financieras a largo plazo	1.418.817	3.700
Créditos a terceros	1.405.661	-
Otros activos financieros	13.156	3.700
Deudores comerciales no corrientes	-	4.692
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	4.692
Activos financieros corrientes	742.749	129.335
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	118.015
Cientes por ventas y prestación de servicios	34.724	13.682
Deudores varios	687.483	104.333
Inversiones financieras a corto plazo	20.542	11.320
Otros activos financieros	20.542	11.320
Total	2.161.566	137.727

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" en "Activos financieros no corrientes" se incluye la adquisición de un crédito hipotecario (y sus gastos asociados) que tiene en garantía 12 viviendas en la localidad de Moncada, provincia de Valencia. El 23 de noviembre de 2021 se firmó con el propietario-deudor escritura de promesa de dación en pago, ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, al número 6.082 de su protocolo. El 2 de marzo de 2022 se ha producido la adquisición de las 12 viviendas en garantía mediante dación en pago (ver Nota 15).

El epígrafe "Deudores varios" incluye indemnizaciones pendientes a 31 de diciembre de 2021 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 18.801 euros. Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 118.735 euros. Esto 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 1.a). 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. También incluye un importe de 61.667 euros correspondiente a distintos gastos derivados de las compraventas realizadas a Unicaja Banco, SA (antes Liberbank, SA), de los que se hizo cargo la Sociedad para poner los inmuebles en funcionamiento lo antes posible, pero que corresponden al vendedor.

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.

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:



31 de diciembre de 2021

	Activos financieros		
	2022	2023	Total
Fianzas depositadas	20.542	13.156	33.698
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	-	722.207
Total	742.749	13.156	755.905

31 de diciembre de 2020

	Activos financieros		
	2021	2022	Total
Fianzas depositadas	11.320	3.700	15.020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	118.015	4.775	122.790
Total	129.335	8.475	137.810

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que el pago de la prima de las opciones de compra mencionadas en la Nota 5 se extiende más allá de un año. En ninguno de los contratos se establece un interés por este aplazamiento en el pago. El pago de la prima de las opciones de compra se ha contabilizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	2021	2020
Saldo inicial	(17.189)	(5.464)
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	(64.597)	(25.257)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	68.196	13.532
Saldo final	(13.590)	(17.189)

El importe de las rentas de dudoso cobro son 39.360 euros.

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene un importe de 24.420 euros correspondientes a una provisión para inscripción de la compraventa de inmuebles de 30 de diciembre de 2021 y su hipoteca (15.031 euros), a una provisión para el proceso judicial de reclamación de las arras de las viviendas de Benidorm (7.100 euros) y a otros importes menores adelantados en pago de facturas a varios proveedores.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad.

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	969.696	1.493.727
Tesorería	969.696	1.493.727
Total	969.696	1.493.727

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo era todo de libre disposición.

10. Patrimonio neto**Capital escriturado**

Con fecha de 21 de marzo de 2019, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 15.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

El 20 de junio de 2019, la Sociedad realizó su primera ampliación de capital con la emisión de 49.500 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, realizó su segunda ampliación con la emisión de 155.500 participaciones a 10 euros de valor nominal cada una. De las 155.500 participaciones nuevas emitidas, 44.000 se suscribieron por compensación de créditos y 111.500 por aportación dineraria. Los créditos que se compensaron en esta ampliación de capital fueron aportaciones de capital realizadas a cuenta de esta ampliación de capital pero fueron aportados con una anterioridad mayor a dos meses.

Con fecha 15 de julio de 2020, y seguidamente al acuerdo de transformación de sociedad limitada en sociedad anónima (Nota 1.f), realizó su tercera ampliación de capital con la emisión de 191.400 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 0,50 euros cada una. Todas las 191.400 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, realizó su cuarta ampliación de capital con la emisión de 118.600 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 1 euros cada una. Todas las 118.600 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2020.

Con fecha 29 de junio de 2021, realizó su quinta ampliación de capital con la emisión de 170.001 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 340.002 euros. Todas las 170.001 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de agosto de 2021.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, realizó su sexta ampliación de capital con la emisión de 168.000 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 420.000 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2021.

A 31 de diciembre de 2021 el capital de la Sociedad asciende a 8.680.010 euros representados por 868.001 acciones de valor nominal 10 euros cada una. A 31 de diciembre de 2020 el capital ascendía a 5.300.000 euros representado por 530.000 acciones de valor nominal 10 euros cada una de ellas.

Todas las acciones que se emitieron hasta la cuarta ampliación de capital incluida (la de fecha 24 de noviembre de 2020) comenzaron a negociarse en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisbon en fecha 1 de junio de 2021 bajo el ISIN ES0105536009 y con símbolo de negociación o *ticker* MLKTS. Las acciones emitidas el 29 de junio de 2021, fue el 8 de septiembre de 2021 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 9 de diciembre de 2021, fue el 14 de enero de 2022 cuando han comenzado a negociarse; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto.

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	74,8481%	649.682	-	-	74,8481%	649.682
CORINPAT S.A.	6,3825%	55.400	-	-	6,3825%	55.400
Total	81,2306%	705.082	-	-	81,2306%	705.082



A 31 de diciembre de 2020:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	75,2113%	398.620	-	-	75,2113%	398.620
CORINPAT S.A.	6,4323%	34.091	-	-	6,4323%	34.091
HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES	3,0809%	16.329	1,9315%	10.237	5,0125%	26.566
Total	84,7245%	449.040	1,9315%	10.237	86,6560%	459.277

Prima de emisión

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 191.400 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,50 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.914.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 95.700 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 118.600 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 1 euro cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.186.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 118.600 euros.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 170.001 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.700.010 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 340.002 euros.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 168.000 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 2,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.680.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 420.000 euros.

No hubo prima de emisión en las emisiones de nuevas acciones (antes participaciones) realizadas con anterioridad al ejercicio 2020.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar 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 y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se corresponde con los gastos asociados a la constitución y ampliaciones de capital ocurridas durante la vida de la Sociedad.

Resultado de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2021 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2020, con una pérdida de 569.609 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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 conjuntamente 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.

11. Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	3.380.646	2.486.256	31.180	20.850	3.411.826	2.507.106
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>3.380.646</i>	<i>2.486.256</i>	<i>31.180</i>	<i>20.850</i>	<i>3.411.826</i>	<i>2.507.106</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	3.380.646	2.486.256	-	-	3.380.646	2.486.256
Otros pasivos financieros	-	-	31.180	20.850	31.180	20.850
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	484.802	159.104	272.065	121.248	756.867	233.722
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>484.802</i>	<i>159.104</i>	<i>272.065</i>	<i>121.248</i>	<i>756.867</i>	<i>233.722</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	484.802	159.104	-	-	484.802	159.104
Otros pasivos financieros	-	-	24.655	16.806	24.655	16.806
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	235.941	100.945	235.941	100.945
Anticipos	-	-	11.469	3.497	11.469	3.497
TOTAL	3.865.448	2.645.360	303.245	142.098	4.168.693	2.787.458

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros", tanto de pasivos no corrientes como corrientes, se recogen las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021 y el 2020, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	2021		2020	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	31.155	4.135	11.750	2.325
Altas	47.555	4.500	22.445	2.200
Bajas	28.720	2.790	3.040	390
Saldo final	49.990	5.845	31.155	4.135

Además, bajo el epígrafe "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen deudas con partes vinculadas, procedentes de pagos en nombre de la Sociedad (Nota 14.4).

11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021:

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	494.254	249.099	254.489	260.359	266.181	2.432.379	3.956.761
Otros pasivos financieros	24.655	31.180	-	-	-	-	55.835
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	249.317	-	-	-	-	-	249.317
Total	768.226	280.279	254.489	260.359	266.181	2.432.379	4.261.913

A 31 de diciembre de 2020:

	Pasivos financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	164.957	176.443	180.404	184.321	188.594	1.818.294	2.713.013
Otros pasivos financieros	16.806	20.850	-	-	-	-	37.656
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	100.945	-	-	-	-	-	100.945
Total	282.708	197.293	180.404	184.321	188.594	1.818.294	2.851.614

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2021 asciende a 91.313 euros (70.769 euros a 31 de diciembre de 2020).

11.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas contraídas con los bancos se deben a 7 préstamos hipotecarios, cada uno correspondiente con una compra de activos, y a la línea de crédito existente que hay con Bankinter SA. Se resumen en el siguiente cuadro:

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			
01/04/2019	01/04/2034	Fijo 2,5%	585.000	474.936	35.730	1.064	15.018	13.423
21/06/2019	21/06/2034	Fijo 2,15%	1.170.000	986.360	74.672	634	27.596	23.993
30/09/2019	30/09/2034	Fijo 2,15%	497.700	427.564	31.593	27	11.528	10.374
28/01/2020	28/01/2035	Fijo 2,0%	354.864	312.001	22.565	56	8.565	8.227
30/06/2020	30/06/2035	Fijo 2,0%	188.482	170.751	11.884	10	4.751	3.798
05/03/2021	05/03/2036	Max(0; Eur12M) +2,0%	355.000	338.394	16.606	513	6.610	5.325
02/09/2021	02/09/2022	Max(0; Eur12M) +1,75%	301.205	-	301.205	256	1.307	1.051
30/12/2021	30/12/2036	Fijo 2,25%	752.500	752.500	-	47	54	-
			4.204.751	3.462.506	494.255	2.607	75.430	66.191

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste

amortizado. Dicho importe asciende al cierre del ejercicio 2021 a 91.313 euros (70.769 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 1 de abril de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 1 de abril de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 1 de abril de 2034. Los intereses pagados durante 2021 han sido 13.423 euros (14.263 euros en 2020). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 1.064 euros (1.136 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 21 de junio de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 21 de junio de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 21 de junio de 2034. Los intereses pagados durante 2021 han sido 23.993 euros (25.390 euros en 2020). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 634 euros (677 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 30 de septiembre de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de septiembre de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de septiembre de 2034. Los intereses pagados durante 2021 han sido 10.865 euros (1.927 euros en 2020). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 27 euros (29 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 28 de enero de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 28 de enero de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 28 de enero de 2035. Los intereses pagados durante 2021 han sido 8.227 euros (6.663 euros en 2020). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 56 euros (1.262 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 30 de junio de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de junio de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de junio de 2035. Los intereses pagados durante 2021 han sido 3.798 euros (1.927 euros en 2020). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 10 euros (11 euros a 31 de diciembre de 2020).

El préstamo constituido en 3 de marzo de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de marzo de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Bankinter, S.A. El préstamo tiene un tipo de interés compuesto de índice de referencia más diferencial. El índice de referencia es el Euríbor a 12 meses, con un mínimo en 0% y un diferencial del 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es 5 de marzo de 2036. Los intereses pagados durante 2021 han sido 5.325 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 513 euros.

El 2 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 300.000 euros, con vencimiento a un año y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 1,75% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 0,25% sobre el capital no dispuesto. El 27 de octubre de 2021, la Sociedad amplió el límite de la línea de crédito hasta los 500.000 euros. Los intereses pagados durante 2021 han sido 1.051 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 son 256 euros.

El préstamo constituido en 30 de diciembre de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de diciembre de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. También, se impone el bloqueo de 62.700 euros en efectivo para asegurar parte de las cuotas a satisfacer en el calendario de amortización del préstamo. Cuando los inmuebles se hubiesen arrendado, este bloqueo quedaría levantado. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de diciembre de 2036. No se han pagado intereses durante 2021. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 han sido 47 euros.

Para todos los préstamos constituidos con Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.), se pacta la obligación de la Sociedad de tener los inmuebles asegurados ante ciertos riesgos básicos y usar para el cobro de las rentas de los inmuebles hipotecados cuentas bancarias de esta entidad. No hay obligaciones de cumplir ningún tipo de ratios financieros.

A 31 de diciembre de 2021, a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

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 97,9% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2021 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 87,4% que lo tenían a 31 de diciembre de 2020.

La tasa de mora a 31 de diciembre de 2021 de la cartera de inquilinos tiene un nivel más elevado del esperado, llegando al 13,2% (era de 7,4% a 31 de diciembre de 2020). 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. Por ello, se está pendiente de recibir 18.801 euros en indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

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.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 83,4% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 16,6% de la deuda con entidades de crédito.

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 1, 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.

En opinión del órgano de administración, 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 2021 y de 2020, el detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Acreedores varios	72.230	54.315
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.4)	163.711	46.630
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13.1)	7.388	1.994
Anticipos de clientes	11.469	3.497
Total	254.798	106.436

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 el siguiente:

	2021	2020
Prestaciones de servicios	514.334	267.913
Ingresos por rentas	442.736	251.754
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	71.598	16.159
TOTAL	514.334	267.913

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 ha sido realizado en el territorio nacional.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2021	2020
Gastos de explotación de inmuebles	99.219	49.957
Servicios de profesionales independientes	631.353	258.780
Primas de seguros	28.032	16.015
Servicios bancarios	10.684	2.925
Cuotas de comunidades de propietarios	63.568	56.875
Otros gastos	48.513	2.137
Tributos	36.311	21.367
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	64.597	25.257
TOTAL	982.277	433.313

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" se incluyen los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 371.458 euros (en comparación, 170.759 euros devengados durante el ejercicio 2020). Los contratos están descritos en las Notas 1.d y 1.e.

Hay 12.173 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe "Primas de seguros" (7.976 euros en el ejercicio 2019). El resto, 15.859 euros, es por pólizas de seguro de impago de rentas (8.039 euros en el ejercicio 2019).

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 de 2021.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 15.000 euros (12.000 euros por la auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020). Además, se han facturado 6.000 euros por la revisión limitada de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2021 (no se hizo revisión limitada de estados financieros intermedios en 2020).

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 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2021 se han devengado 75.430 euros por gastos financieros, 74.123 euros pertenecen a los gastos devengados por los préstamos hipotecarios. A su vez, 2.607 euros de estos se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 (Nota 11.3). Los 1.307 euros restantes corresponden a intereses de la línea de crédito concedida por Bankinter S.A.

12.5 Otros resultados

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 era hasta 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 interpone 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 € 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 ha formulado 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 autoriza 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 488.000 euros de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se ha revertido el deterioro de las arras y se ha obtenido un beneficio de 158.000 euros. Dicho auto judicial implica que los inmuebles embargados, que 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.

También aquí se incluyen las indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2021 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 30.408 euros (24.765 euros en 2020).

Adicionalmente, hay 5.497 euros devengados de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento. Estas penalizaciones se devengan cuando el arrendatario incumple ciertas condiciones del contrato de arrendamiento como pueden ser un periodo de preaviso antes de resolver el contrato o un periodo mínimo de vigencia del contrato.

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 2021 y de 2020 es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	90	21
Hacienda Pública acreedora por IRPF	7.298	1.973
Total	7.388	1.994

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

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 2021 y 2020:

	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	(68.831)	(569.609)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(104.400)	(39.257)
Diferencias permanentes	(265.325)	357.561
Aumentos	64.675	357.561
Disminuciones	(330.000)	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	(438.556)	(251.305)

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. Ninguna deducción es aplicable en los seis primeros meses de 2021, ni en el ejercicio 2020, ni retenciones ni pagos a cuenta.

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 2021, la Sociedad tiene abierto 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.

No es de aplicación.

- 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.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- 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.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- 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 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 (Notas 1.d y 1.e) 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, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero y el Contrato de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios; 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 Spéciale, que es el mayor accionista de Ktesios con el 74,8481% de las acciones (Nota 10);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 1,8812%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 1,9475%.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se han devengado 40.000 euros, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado (no se devengó nada en 2020). A 31 de diciembre de 2021, están pendiente de pago 6.500 euros. Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Notas 1.d y 1.e), donde D. Henry Noel Gallego Grajales ostenta una participación mayoritaria.

Así mismo, 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 2021, el Consejo de Administración está compuesto por 3 hombres (misma composición que a 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene cargados con garantía hipotecaria todos los inmuebles que posee, excepto los adquiridos en 3 de diciembre de 2020, en 27 de octubre de 2021 y en 28 de diciembre de 2021. También tiene pignoración de las rentas que los inmuebles hipotecados generasen, así como de indemnizaciones de seguros de impago de rentas de estos inmuebles (Nota 11).

14.4 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Servicios prestados	584.438	278.657
- RKS Asset Management, S.L.U.	584.438	278.657

Los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Acreeedores empresas de grupo y asociadas	163.711	46.630
- RKS Asset Management, S.L.U.	157.211	46.630
- Otras partes vinculadas	6.500	-

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros	2.267	2.366
- RKS Asset Management, S.L.U.	-	76
- D. Henry Noel Gallego Grajales	2.267	2.290

Además, en las ampliaciones de capital habidas durante 2021 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 10):

	Acciones suscritas en ampliación de capital acordada el		Total acciones suscritas durante 2021 en ampliaciones de capital
	29 de junio de 2021	9 de diciembre de 2021	
- RKS Real Estate	115.461	136.600	252.061
- RKS Asset Management, S.L.U.	6.667	-	6.667

14.5 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 continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. Se está a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	10
Ratio de operaciones pagadas	6	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	12
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.170.520	718.305
Total pagos pendientes	151.375	47.028

15. Hechos posteriores

El día 23 de febrero de 2022 se formalizó una operación por la que la Sociedad ha adquirido 8 nuevas viviendas en un edificio en la localidad de Yuncler (Toledo). El precio de la compraventa ha sido de 415.000 euros. No se dispone de una valoración independiente de todos los inmuebles (solo de 5 de las 8 viviendas). Se trata de una tasación ECO que resultaba en un valor de 385.600 euros. 7 de las 8 viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos. Se ha contado con financiación hipotecaria otorgada por Unicaja Banco S.A. por importe de 176.500 euros, el vencimiento es a 15 años y el tipo de interés fijo del 2,25%.

El día 2 de marzo de 2022 se formalizó la operación por la que se cumplía la promesa de dación en pago mencionada en la Nota 7.1 resultando para la Sociedad en la adquisición de 12 nuevas viviendas en una promoción emplazada en la localidad de Moncada (Valencia). La compraventa se ha realizado mediante dación en pago. No se dispone de valoración independiente de los inmuebles. La totalidad de las viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos. Además, en el mismo acto, se formalizó la compraventa de 8 plazas de garaje en el mismo emplazamiento por 48.000 euros.

El día 29 de marzo de 2022 se formalizó una operación por la que la Sociedad ha adquirido 39 nuevas viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes (Castellón). El precio de la compraventa ha sido de 2.400.000 euros. No se tiene valoración independiente de los inmuebles. El 94,9% de las viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos.

Adicionalmente a los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores no se han puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del ejercicio y que puedan tener un efecto material en las presentes cuentas anuales.

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

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 1, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.308	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.311	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 5, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.312	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 8, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.315	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 11, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.318	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 3, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.320	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.321	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 8, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.322	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.325	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.327	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.330	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.202	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.196	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.197	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.199	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.195	OFICINA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.203	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.201	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.194	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.198	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.200	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Clavel, 16, Esc. 1, 2º B, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.355	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 14, Esc. 2, 1º C, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo A, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo E, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, 2º F, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.346	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 69, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 71, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.531	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 73, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 16, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 20, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 19, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 2, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 4, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 6, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 8, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.445	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 10, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 14, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.448	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.026	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.027	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.030	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.031	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.032	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.035	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.006	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.007	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.013	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.016	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.002	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo A, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo C, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo D, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo E, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.983	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo F, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo G, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo H, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo I, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º B, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º C, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.990	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º D, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º E, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º F, 13170 Miguelurra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.993	VIVIENDA	21/06/2019



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Ancha, 46, 1º G, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º H, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º J, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 1, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.955	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 2, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.956	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 4, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.958	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 5, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.959	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 6, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.960	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 7, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.961	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 8, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.962	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 10, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.964	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 11, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.965	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 12, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.966	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 13, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.967	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 14, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.968	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 15, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.969	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 16, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.970	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 17, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.972	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 18, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.973	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 19, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.974	GARAJE	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.012	VIVIENDA	30/09/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.011	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, 8, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.091	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, 11, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.092	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.872	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.873	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 1º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.875	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.877	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.878	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.881	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.889	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.890	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.879	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.241	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.243	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.244	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.245	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.246	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.247	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.249	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.250	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.251	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º D, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.252	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 3º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.254	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 2º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 9, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.766	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 12, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.769	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 13, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.770	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 19, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.776	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 22, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.779	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 26, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.783	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 2, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.809	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 28, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.835	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 33, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.840	GARAJE	28/01/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 34, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.841	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 37, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.844	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 42, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.849	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 1, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.181	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 2, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.182	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 3, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.183	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 5, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.185	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 11, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.191	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 12, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.192	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 13, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.193	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 15, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.195	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 16, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.196	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 17, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.197	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.207	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º A, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.211	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º C, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º F, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.713	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.714	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.728	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.730	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.731	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 2, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.743	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.746	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.747	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.748	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 4, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.811	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 25, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.832	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 41, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.848	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 5, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.812	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 35, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.842	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 8, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.815	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 6, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.813	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.828	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 27, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.834	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 15, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.772	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 14, 45530 Santa Olalla	R.P. Escalona	11.771	TRASTERO	30/06/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 17, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.774	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 16, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.773	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.778	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 20, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.777	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 18, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.775	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 11, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.768	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 45, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.802	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1ª A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1ª B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 2ª B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3ª A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3ª B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4ª A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4ª B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, Bajo D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 1ª D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 2ª D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 3ª D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 4ª D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.197	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.198	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1ª A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.204	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1ª B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.205	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1ª C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1ª D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1ª E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2ª A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2ª B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2ª C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2ª D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2ª E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1ª A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1ª B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1ª C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1ª D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1ª F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2ª A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de	3.220	VIVIENDA	03/12/2020

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.221	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 1, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 5, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 7, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 9, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 11, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 13, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 15, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 17, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 19, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 21, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 25, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 27, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 29, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 2, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 6, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 8, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 10, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 12, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 14, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 16, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 18, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 20, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 22, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 28, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 30, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ San Sebastián, 25, Bajo C, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 1º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 2º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.362	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 3º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 4º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo A, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo B, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.364	VIVIENDA	05/03/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.370	VIVIENDA	05/03/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.019	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.020	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.022	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.023	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta 1 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta 3 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta E ó 4 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta D - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta F - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.376	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.394	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.085	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.961	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.022	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.972	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.976	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.979	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.983	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.984	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.985	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.987	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.993	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.995	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.998	GARAJE	28/12/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.000	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.007	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.009	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.012	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.013	GARAJE	28/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.392	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.827	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 2 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.828	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.829	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 4 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.830	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.831	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.832	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 7 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.833	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.834	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.817	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta bajo, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.819	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta bajo, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.820	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta baja, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.821	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta baja, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.822	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.823	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.825	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.826	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.827	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.836	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta H - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.837	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 02, Puerta I - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.838	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta J (duplex) - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.839	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.783	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.784	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.785	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.786	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.787	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.788	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.790	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.791	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.792	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.793	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.794	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.795	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.796	GARAJE	30/12/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.801	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 21 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.803	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.804	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.805	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.806	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.807	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.808	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.809	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.810	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.811	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 7 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.812	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.813	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.814	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.815	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.816	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.840	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.841	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.842	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.847	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.850	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.851	TRASTERO	30/12/2021



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2021



ktesios

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

Contenido

1.	Estructura organizativa y funcionamiento	2
2.	Evolución y resultado de los negocios	2
3.	Riesgos.....	4
4.	Investigación y desarrollo.....	5
5.	Evolución bursátil.....	5
6.	Acciones propias.....	5
7.	Periodo medio de pago a proveedores	5
8.	Hechos Posteriores.....	5
9.	Perspectivas para el ejercicio 2022.....	6



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

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 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.

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U." y, en adelante, "RKS") en concepto de *Property Management*. El contrato tiene una duración de 10 años y prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes (ver nota 1.d de la memoria de las cuentas anuales).

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (antes Return Kapital Solutions, S.L.U.) en concepto de *Asset Management*. El contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para detallar el alcance de los servicios prestados. El contrato tiene una duración de 10 años y prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes (ver nota 1.e de la memoria de las cuentas anuales).

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. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

2. Evolución y resultado de los negocios

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelurra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 5 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 15 viviendas en la localidad de Alcantarilla, en la provincia de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 340.000 euros de precio de adquisición. Además, se ha activado un importe de 14.621 euros de costes de transacción y 385.250 euros de adecuación. Los inmuebles fueron tasados en las semanas previas siguiendo lo estipulado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (en adelante, "tasación ECO"), alcanzando un valor de 452.363 euros (antes de hacer la adecuación).
- El 27 de octubre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 18 viviendas en 3 edificios en las localidades de Caudete, en la provincia de Albacete, y en Teulada y en Catral, provincia de Alicante. El precio total de la operación se compuso de 843.800 euros de compra, 35.802 euros de costes de transacción y 40.180 euros de adecuación. Los inmuebles fueron tasados a 31 de diciembre de 2021 siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 1.929.229 euros.
- El 28 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 17 viviendas y 17 garajes en la localidad de Tarancón, provincia de Cuenca. El precio total de la operación se compuso de 918.000 euros de compra y 34.054 euros de costes de transacción. Los inmuebles fueron tasados en las semanas posteriores a la

adquisición siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 1.812.969 euros.

- El 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó la compra de 25 viviendas, 25 garajes y 17 trasteros en 2 edificios en las localidades de Tarancón, en la provincia de Cuenca, y en Fuensalida, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 1.075.000 euros de compra y 140.167 euros de costes de transacción. Los inmuebles fueron tasados en las semanas posteriores siguiendo criterios de valoración RICS, alcanzando un valor de 2.361.284 euros.

A 31 de diciembre de 2021, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 9.689.965 euros (5.905.736 euros a 31 de diciembre de 2020). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 21.111.828 euros.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 8.680.010 euros (5.300.000 euros a 31 de diciembre de 2020), con una prima de emisión de 974.302 euros (214.300 euros a 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 1 de abril de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 585.000 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,5% y carencia de principal de 12 meses.

El 21 de junio de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 1.170.000 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,15% y carencia de principal de 12 meses.

Luego, el 30 de septiembre de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 497.700 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,15% y carencia de principal de 12 meses.

El 28 de enero de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 354.864 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,0% y carencia de principal de 12 meses.

El 30 de junio de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 188.482 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,0% y carencia de principal de 12 meses.

El 5 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 355.000 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés variable de Euríbor 12M más 2% de diferencial.

Por último, el 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario por importe de 752.500 euros, con vencimiento a 15 años a tipo de interés fijo del 2,25% y carencia de principal de 12 meses, y con carencia de principal de 12 meses.

Además, el 2 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 300.000 euros, con vencimiento a un año y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 1,75% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 0,25% sobre el capital no dispuesto. El 27 de octubre de 2021, la Sociedad amplió el límite de la línea de crédito hasta los 500.000 euros. A 31 de diciembre de 2021, el capital dispuesto era de 301.205 euros.

A 31 de diciembre de 2021 el nominal de los préstamos asciende a 3.956.761 euros (2.713.013 euros a 31 de diciembre de 2020), siendo el valor contable del coste amortizado de 3.865.448 euros (2.645.360 euros a 31 de diciembre de 2020), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 2.607 euros (3.115 euros a 31 de diciembre de 2020).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2021 asciende a 514.334 euros (267.913 euros en el ejercicio 2020). El resultado del ejercicio 2021 es 68.831 euros de pérdidas (569.609 euros de pérdidas en el ejercicio 2020).

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.



3

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.

La tasa de mora a 31 de diciembre de 2021 de la cartera de inquilinos tiene un nivel más elevado del esperado, llegando al 13,2% (era de 7,4% a 31 de diciembre de 2020). 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. Por ello, se está pendiente de recibir varias indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales).

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.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 83,4% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 16,6% de la deuda con entidades de crédito.

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 1, 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 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 Euronext Access de Lisboa. La fecha en que las primeras acciones comenzaron a negociarse en fue el 1 de junio de 2021 y el precio inicial de referencia fue de 12,00 euros por acción.

6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee un total de 1.695 acciones en autocartera (no tenía ninguna acción en autocartera a 31 de diciembre de 2020), lo que representa un 0,20% del capital social total (0% a 31 de diciembre de 2020). Durante el ejercicio 2020 no ha poseído acciones propias. La situación fue la misma en 2019.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó la compra de 1.695 acciones a un precio total de 20.933 euros (ninguna compra en el ejercicio 2020) y no realizó ninguna venta de acciones propias (ninguna venta en el ejercicio 2020).

7. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. Se está a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	6	10
Ratio de operaciones pagadas	6	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	12
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.170.520	718.305
Total pagos pendientes	151.375	47.028

8. Hechos Posteriores

El día 23 de febrero de 2022 se formalizó una operación por la que la Sociedad ha adquirido 8 nuevas viviendas en un edificio en la localidad de Yuncler (Toledo). El precio de la compraventa ha sido de 415.000 euros. No se tiene valoración independiente de todos los inmuebles. Solo de 5 de las 8 viviendas. Se trata de una tasación ECO que resultaba en un valor de 385.600 euros. 7 de las 8 viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos. Se ha contado con financiación hipotecaria otorgada por Unicaja Banco S.A. por importe de 176.500 euros, el vencimiento es a 15 años y el tipo de interés fijo del 2,25%.

El día 2 de marzo de 2022 se formalizó la operación por la que se cumplía la promesa de dación en pago de la Nota 7.1 resultando para la Sociedad en la adquisición de 12 nuevas viviendas en una promoción emplazada en la localidad de Moncada (Valencia). La compraventa se ha realizado mediante dación en pago. No se tiene valoración independiente de los inmuebles. La totalidad de las viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos. Además, en el mismo acto, se formalizó la compraventa de 8 plazas de garaje en el mismo emplazamiento por 48.000 euros.

El día 29 de marzo de 2022 se formalizó una operación por la que la Sociedad ha adquirido 39 nuevas viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes (Castellón). El precio de la compraventa ha sido de 2.400.000 euros. No se tiene valoración independiente de los inmuebles. El 94,9% de las viviendas se encontraban ya arrendadas en el momento de la compraventa, subrogándose la Sociedad en dichos contratos.

9. Perspectivas para el ejercicio 2022

La estrategia de Ktesios de adquirir inmuebles residenciales en zonas nada frecuentadas por el resto de principales actores inmobiliarios para crear mercado de alquiler en estos lugares se viene mostrando fructífero desde el punto de vista de rentabilidad y del impacto social generado en las localidades invertidas por Ktesios. En este sentido, durante 2022 se espera que la cartera de inmuebles de Ktesios crezca significativamente mediante la realización de operaciones similares a las que se han ejecutado hasta ahora.

No se esperan cambios apreciables en los precios de los inmuebles adquiridos, ni en los alquileres que tienen o que podrían tener, salvo que se entrase en una espiral inflacionaria.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021



**FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

El Consejo de Administración de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 31 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Henry Noel Gallego Grajales
Presidente del Consejo de Administración

D. Bernhard Schmidt
Consejero

D. Gonzalo Vicente Roca Pérez
Consejero

Ktesios Real Estate, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales



INFORME DE AUDITORIA 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 2022, 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 2022.

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 2022, 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

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1 de la memoria adjunta en la que se menciona que con fecha 14 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado una Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Asimismo, llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 15 de la memoria adjunta en la que se indica que el consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

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 2022 asciende a 15.091 miles de euros lo que supone el 72% 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 2022 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 2022, 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 2022 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.

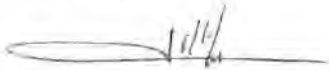
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

30 de marzo de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE ENFERMEROS EJECUTIVOS
DE CÁDIZ DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/02036

IMPORTE OBLIGACIONAL 96,00 EUR

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
A LA INFORMACIÓN DE AUDITORÍA DE GRANT THORNTON
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2022



ktesios

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE 2022 DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

BALANCE DE SITUACIÓN

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

MEMORIA



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.127.201	514.334
Prestación de servicios		1.127.201	514.334
Otros gastos de explotación	12.2	(1.252.349)	(982.277)
Servicios exteriores		(1.082.344)	(881.369)
Tributos		(57.630)	(36.311)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(112.375)	(64.597)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(107.667)	(49.866)
Otros resultados	12.5	62.716	524.115
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(170.099)	46.306
Ingresos financieros		93	293
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		93	293
Gastos financieros	11.3, 12.4	(170.644)	(75.430)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(62.925)	-
Por deudas con terceros		(107.719)	(75.430)
RESULTADO FINANCIERO		(170.551)	(75.137)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(340.650)	(68.831)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(340.650)	(68.831)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.





KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(340.650)	(68.831)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(340.650)	(68.831)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/ periodo	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.300.000	214.300	(50.967)		(114.794)			(569.609)	4.778.930
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(68.831)	(68.831)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(569.609)	-	-	569.609	-
Operaciones con socios o propietarios	3.380.010	760.002	(104.400)	(20.873)	-	-	-	-	4.014.739
Constitución (Nota 10)	3.380.010	760.002	(104.400)	-	-	-	-	-	4.035.612
Aumentos de capital (Nota 10)	-	-	-	(20.873)	-	-	-	-	(20.873)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	8.680.010	974.302	(155.367)	(20.873)	(684.403)			(68.831)	8.724.838
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(340.650)	(340.650)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(68.831)	-	-	68.831	-
Operaciones con socios o propietarios	5.893.850	2.170.163	(119.406)	(152.457)	-	-	-	-	7.792.150
Aumentos de capital (Nota 10)	5.893.850	2.170.163	(119.406)	-	-	-	-	-	7.944.607
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	(152.457)	-	-	-	-	(152.457)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14.573.860	3.144.465	(274.773)	(173.330)	(753.234)			(340.650)	16.176.538

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(191.947)	(498.098)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(340.650)	(68.831)
Ajustes al resultado:		232.684	125.418
Amortización de las Inversiones Inmobiliarias (+)	5	107.667	49.866
Variación de provisiones (+/-)		112.375	64.597
Gastos financieros (+)		12.735	11.248
Ingresos financieros (-)		(93)	(293)
Cambios en el capital corriente:		(71.339)	(543.730)
Existencias (+/-)	8	(11.090)	(21.473)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(112.800)	(668.789)
Otros activos corrientes (+/-)	7	(67.070)	(24.701)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	43.238	148.362
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	47.683	7.849
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	11	28.700	15.022
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(12.642)	(10.955)
Pagos de intereses (-)		(12.735)	(11.248)
Cobros de intereses (+)		93	293
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.729.728)	(5.253.267)
Pagos por inversiones:		(3.729.728)	(5.253.267)
Inmovilizado intangible (-)			(2.904)
Inversiones inmobiliarias (-)	5	(3.723.770)	(3.823.616)
Otros activos (-)	7.1	(5.958)	(1.426.747)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		7.761.155	5.227.334
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	10	7.792.150	4.014.739
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		7.944.607	4.035.612
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(152.457)	(20.873)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:	11.3	(30.995)	1.212.595
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)		170.372	1.372.947
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(201.367)	(160.352)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.839.480	(524.031)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		969.696	1.493.727
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	4.809.176	969.696

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2022



ktesios



Contenido

1. Información general.....	2
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	8
3. Aplicación de resultados	11
4. Normas de registro y valoración	11
5. Inversiones inmobiliarias.....	20
6. Arrendamientos.....	23
7. Activos financieros	23
8. Existencias	25
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
10. Patrimonio neto	25
11. Pasivos financieros	30
12. Ingresos y gastos.....	35
13. Situación fiscal	36
14. Otra información.....	38
15. Hechos posteriores	41
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	42



1. Información general

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "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 B, 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.

Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2022 se encuentra en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid, después de que se cambiase desde c/ Gran Vía, 17A, 2ªB, 28013 Madrid en Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2021, elevado a público mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 6.079 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2021, con la inscripción 13ª.

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.

Tal y como se detalla en la nota 14.3 de "Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos" y en la nota 15 de "Hechos posteriores", la Sociedad ha realizado una oferta por el 100% de las acciones de la sociedad española "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A."

El 12 de diciembre de 2022, fue aprobado por el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria de Accionistas la denominada Operación Troya, consistente en la posibilidad de adquirir EL CIENTO POR CIENTO (100%) DE LAS ACCIONES de la sociedad "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.", (en adelante, será referida como "QPQ"). La Operación Troya quedó expresamente condicionada a la obtención por parte de Ktesios de un resultado favorable, tras el correspondiente proceso de auditoría legal (Due Diligence).

Como se indica en la nota 15 de hechos posteriores, con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantiene la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, sociedad mandatada por Ktesios como entidad agente para la liquidación de la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por no ejercer la opción de compra sobre las acciones de QPQ, los accionistas de QPQ harán suyo el importe abonado por Ktesios, sin que ésta tenga derecho a reclamar su devolución.

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, la Sociedad cumple temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2022, ya que la principal parte del efectivo recibido en la última ampliación de capital aprobada el 12 de diciembre de 2022 (véase Nota 10) se ha programado destinarlo al aumento y mejora de la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social.

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 la Sociedad 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 la Sociedad 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.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022.

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 admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación EURONEXT ACCESS de Lisboa desde el 1 de junio de 2021.

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.

(Expresada en Euros)

- 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 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 periodo 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 2022 y de 2021, 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.

No obstante, Ktesios ha realizado tres ampliaciones de capital en sendas Juntas Generales Universales acaecidas el 29 de junio de 2021, el 9 de diciembre de 2021, el 22 de junio de 2022 y el 12 de diciembre 2022 (ver Nota 10). Las 927.386 nuevas acciones emitidas se encuentran, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022, admitidas a negociación en EURONEXT ACCESS de Lisboa bajo el mismo ISIN que las anteriores. Así, todas las acciones de la Sociedad se encuentran negociadas en el mismo sistema multilateral de negociación.

Tal como se detalla en la nota 15 de hechos posteriores, el consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

c) Fusión por absorción de dos proveedores esenciales de Ktesios entre sí

La Sociedad fue notificada en febrero de 2021 de la fusión entre dos de sus proveedores esenciales. Concretamente Return Kapital Solutions, S.L.U., que venía prestando servicios de asesoramiento, gestión y control financiero (Nota 1.e), ha absorbido al proveedor que presta servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios de la Sociedad, Active Rents Management, S.L.U. (Nota 1.d). El nuevo nombre del proveedor también ha sido modificado bajo la denominación de RKS Asset Management, S.L.U. (en adelante, "RKS AM"). El acuerdo fue adoptado en fecha 22 de diciembre de 2020 por el socio único de las sociedades participantes en el proceso de fusión. No obstante lo anterior, a efectos contables, las operaciones se efectúan por cuenta de la sociedad absorbente, RKS Asset Management, S.L.U., a partir de la fecha en la que se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión, que ha sido el 5 de febrero de 2021. Los contratos, derechos y deberes de Active Rents Management, S.L.U. para con la Sociedad han sido sucedidos por RKS Asset Management, S.L.U., que continúa la prestación de los servicios de esos contratos. Las condiciones de los contratos entre las partes permanecen inalteradas. El Consejo de Administración consideró que esta modificación no tiene impacto significativo en el servicio a recibir ni plantea modificaciones sobre la situación previa en cuanto a conflictos de intereses y operaciones vinculadas.

d) Contrato de gestión integral

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con la sociedad "RKS Asset Management, S.L.U." (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U.", ver Nota 1.c) en concepto de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios o *Property Management*. El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por períodos de 5 años en el caso de que no mediara denuncia de cualquiera de las partes.

Las funciones de RKS AM, así como los honorarios concertados por estas, eran 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.

También, con fecha 6 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. en concepto de prestación de servicios de asesoramiento, gestión y control financiero o Asset Management. Dicho contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para incluir y concretar algunos de los servicios a prestar por RKS AM. El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no mediara denuncia de cualquiera de las partes.

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

- Comisión de Gestión Fija: se devenga una comisión trimestral del 0,15% del GAV calculado como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. El valor de mercado de cada activo será, en orden de preferencia: i) el valor según el precio al que se está intercambiando el activo en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación; válido por ejemplo para el caso de acciones cotizadas o bonos cotizados; ii) el último valor obtenido por un valorador independiente; por el ejemplo el caso de activos inmobiliarios, la última tasación realizada, sea tasación con finalidad hipotecaria o valoración según RICS; iii) el valor contable de ese activo, incluyendo las amortizaciones y depreciaciones que hubiese tenido.
- Comisión de Éxito: se devenga una comisión del 2% del capital social en el momento de admisión de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios: se devenga 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 devenga 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 devenga anualmente el 10% del resultado antes de impuestos de la Sociedad en el caso de que el mismo sea positivo.
- Comisión de Servicios Contables: se devenga mensualmente la cantidad de 2.500 euros.
- Comisión de Captación de Fondos: se devenga el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

Sin embargo, en fecha 18 de mayo de 2022, ambas partes firmaron un nuevo contrato con fecha de inicio desde ese mismo día, dejando sin efecto los dos contratos arriba detallados. Este nuevo contrato venía a fusionar y actualizar los dos contratos mencionados anteriormente. El contrato tiene una duración de 10 años desde el 18 de mayo de 2022 y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes.

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.

e) Modificación del órgano de administración

La Sociedad inició el ejercicio 2021 con un Consejo de Administración constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, D. Bernhard Schmidt y D. Gonzalo Vicente Roca Pérez. Además, el Consejo de Administración había nombrado a D. Henry Noel Gallego Grajales como Presidente del Consejo de Administración, a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera y a D. Henry Noel Gallego Grajales como Consejero Delegado.

El 22 de junio de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Bernhard Schmidt, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Luis Martín Guirado. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 3.451 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de junio de 2022.

El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallvé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023 (ver nota 15).

D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero Delegado, y también D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero y Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera.

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 las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del 12 de enero de 2021 que se publicaron en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo por la Sociedad, no se detectaron impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las cuentas anuales, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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, las mismas han sido preparadas completas por voluntad propia de los Administradores de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

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 mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el órgano de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.3 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2).
- 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 Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- 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 son cumplidos al 31 de diciembre de 2022, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales 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.d) y de otros proveedores que también tienen una forma de remuneración similar.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja), en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) 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 2022, 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.

f) 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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) 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 2022, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(340.650)	(68.831)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(340.650)	(68.831)

Con fecha 22 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2021 de 68.831 euros de pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

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 minora 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 mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad, la explotación mediante arrendamiento operativo.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

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 Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,00%	100
Mobiliario (s/tipo)		
- Lavadoras	10,00%	10
- Lavavajillas	9,09%	11
- Radiadores	5,00%	20
- Frigoríficos	8,33%	12

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 las valoraciones realizadas sobre los inmuebles por distintos valoradores independientes para distintas finalidades: tasación con finalidad hipotecaria, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos del Registro Mercantil para la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima y, también, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos de participación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad. 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, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, y por tanto no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

4.4 ArrendamientosArrendamiento 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 2022 y de 2021 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.e, 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 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 la Sociedad.

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, la Sociedad 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.

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 mantiene 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, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio 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 titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiación 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. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades pignoradas vinculadas a financiación por importe de 62.700 euros (misma cantidad al 31 de diciembre de 2021).

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Los importes pagados en concepto de comisión de captación, por importe de 99.988 euros, han sido registrados como menores reservas en el ejercicio 2022.

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 empresa, 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 ni en el ejercicio 2022 ni el anterior mantenían 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 participe 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 a 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 del mismo 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 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 la Sociedad 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 diferido 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.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la Nota 1.a anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos 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 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.

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 prorrata 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.a, siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

4.11 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.

4.12 Moneda funcional y de presentación

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

4.13 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.

4.14 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 atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2022
Coste:				
Mobiliario	34.896	5.958	-	40.854
Terrenos	2.086.600	720.565	-	2.807.165
Construcciones	5.549.722	4.781.360	2.106.296	12.437.378
Construcciones en curso	2.106.296	-	-2.106.296	-
Total coste	9.777.514	5.507.883	-	15.285.397
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-4.948	-3.105	-	-8.053
Construcciones	-82.601	-103.500	-	-186.101
Total amortización acumulada	-87.549	-106.605	-	-194.154
Inversiones inmobiliarias netas	9.689.965	5.401.278	-	15.091.243

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el movimiento fue el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2021
Coste:				
Mobiliario	28.254	6.642	-	34.896
Terrenos	1.388.448	698.152	-	2.086.600
Construcciones	4.006.210	1.022.426	521.086	5.549.722
Construcciones en curso	521.086	2.106.296	-521.086	2.106.296
Total coste	5.943.998	3.833.516	-	9.777.514
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-1.612	-3.336	-	-4.948
Construcciones	-36.650	-45.951	-	-82.601
Total amortización acumulada	-38.262	-49.287	-	-87.549
Inversiones inmobiliarias netas	5.905.736	3.784.299	-	9.689.965

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelturna en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la adquisición de cuatro lotes de inmuebles residenciales con 75 viviendas, 42 garajes, 17 trasteros; entre 7 edificios en las localidades de Catral y Teulada en la provincia de Alicante, Tarancón en la provincia de Cuenca, Caudete en la provincia de Albacete, Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Alcantarilla en la provincia de Murcia. El precio total de las operaciones fue de 4.078.629 euros, de los cuales 251.569 euros fueron incorporados al ejercicio de 2022, dado que algunos de los inmuebles al estaban en proceso de adecuación.



Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 23 de febrero de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 8 viviendas en 2 edificios en la localidad de Yuncler, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación corresponde a 415.000 euros de compra y 17.167 euros de costes de transacción.
- El 2 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 12 viviendas y 8 garajes en un edificio en la localidad de Moncada, en la provincia de Valencia. Las viviendas se adquirieron mediante dación en pago del deudor, alcanzando un coste total la adquisición de las viviendas de 1.436.602 euros. Por otro lado, los garajes se adquirieron mediante compraventa con un precio total de operación que se compuso de 48.000 euros de compra y 10.397 euros de costes de transacción. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 29 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 39 viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes, en la provincia de Castellón. El precio total de la operación ascendió a 2.400.000 euros de compra, 95.892 euros de costes de transacción y 8.735 euros de adecuación. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 27 de mayo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 32 viviendas, 39 garajes y 5 trasteros en un edificio en la localidad de Cebolla, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación ascendió a 600.000 euros de precio de adquisición, 88.860 euros de costes de transacción y 333.325 euros de adecuación.

Adicionalmente, durante 2022 se ha adquirido mobiliario para las viviendas por 5.958 euros (6.642 euros durante 2021). El resto de gastos, esto es 47.947 euros, son atribuibles a inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha vendido ningún activo. Tampoco lo hizo durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles de la Sociedad, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022 y el 27 de mayo de 2022, tienen carga hipotecaria (véase Nota 11).

En el Anexo I de la presente memoria 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 2022.

Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos de compra de inmuebles. Al 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos de compra de inmuebles.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2022 existe un compromiso de venta de un inmueble propiedad de la Sociedad, como se describe en los siguientes párrafos. Al 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 uno de los inmuebles de la Sociedad mantiene opción de compra con sus respectivos inquilinos. Los inquilinos han manifestado a la Sociedad su voluntad de ejercitar su derecho de opción de compra.

Con fecha 5 de noviembre de 2019 se firmó contrato de opción de compra por el inmueble situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Tembleque (Toledo), cuyo vencimiento se fijó el 4 de noviembre de 2022, momento a partir del cual el inquilino podría ejercer la opción de compra. El precio total de la compraventa, para el caso de que la misma se llevase a cabo, se fijó en 49.300 euros habiendo abonado el arrendatario una prima no reembolsable para poder acceder a la compra de esta. El pago pactado en concepto de prima de opción de compra asciende a 8.700 euros, de los cuales fueron abonados a la firma del contrato 2.900 euros, aplazándose

(Expresada en Euros)



el resto de la cantidad pendiente hasta el fin del contrato en cuotas mensuales. La prima de la opción de compra ha sido completamente abonada.

Esta prima pagada por los arrendatarios no es considerada contractualmente como una deducción en el precio de venta futuro, sino que es una opción para acceder a la posible compra de dichos inmuebles sin que en ningún caso los importes ya pagados puedan deducirse del precio de compra ya pactado. En caso de desistimiento la arrendataria no tendrá derecho de devolución alguna de los importes que haya entregado en concepto de prima o pago adicional con relación a la opción de compra.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición.

A cierre del ejercicio se calcula el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad en base a informes elaborados por valoradores independientes de conformidad con las Normas de Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors de Reino Unido (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 a nivel de promoción.

Promoción	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de valoración	Tasa de descuento
C/ Canalejas, 4, Tomelloso (Ciudad Real)	570.231	993.799	31/12/2022	5,75%
C/ Oriente, 9, Tomelloso (Ciudad Real)	218.161	340.392	31/12/2022	5,75%
C/ Clavel, 14-16, Cazalegas (Toledo)	53.719	165.745	31/12/2022	5,75%
C/ Clavel, 23, Cazalegas (Toledo)	69.827	208.659	31/12/2022	5,75%
C/ Castilla La Mancha, Tembleque (Toledo)	107.677	324.729	31/12/2022	5,75%
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de la Vega, Rielves (Toledo)	593.708	1.745.952	31/12/2022	5,75%
Av. del Santo con vuelta c/ Emigrante con c/ Ferrocarril, Malagón (Ciudad Real)	429.754	975.128	31/12/2022	5,75%
C/ Ancha, 46, Miguelturra (Ciudad Real)	576.176	1.482.286	31/12/2022	5,75%
Av. Marqués de Montemayor, 3-5, Villaseca de la Sagra (Toledo)	285.927	752.416	31/12/2022	5,75%
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispín, 71, Fuensalida (Toledo)	326.946	968.500	31/12/2022	5,75%
C/ Teodoro Sacristán, 19, Santa Olalla (Toledo)	497.895	1.369.493	31/12/2022	6,00%
C/ Ronda, 66, Herencia (Ciudad Real)	368.726	776.279	31/12/2022	6,00%
C/ Teniente Miranda, 121, Algeciras (Cádiz)	793.332	1.831.314	31/12/2022	5,25%
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6, Mejorada (Toledo)	897.074	2.087.589	31/12/2022	6,25%
C/ San Sebastián, 25 con C/ Poeta García Lorca, 2, Alcantarilla (Murcia)	733.425	1.637.967	31/12/2022	6,00%
Av. de Valencia, 91, Caudete (Albacete)	170.298	377.480	31/12/2022	5,75%
C/ Lepanto, 2, Teulada (Alicante)	378.044	742.809	31/12/2022	5,50%
C/ Antonio Machado, 22, Catral (Alicante)	379.231	996.302	31/12/2022	5,50%
C/ Isaac Albéniz, 12, Tarancón (Cuenca)	1.048.117	1.942.263	31/12/2022	6,00%
C/ Juan Caro, 17, Fuensalida (Toledo)	370.092	664.417	31/12/2022	5,75%
C/ San Víctor, 17, Tarancón (Cuenca)	971.891	1.934.568	31/12/2022	6,00%
C/ Doña Jimena, 4 y C/ Doña Jimena, 6, Yuncier (Toledo)	429.177	891.491	31/12/2022	5,75%
C/ 220, C/ Jaén y C/ Málaga, Moncada (Valencia)	1.483.861	3.027.661	31/12/2022	5,25%
C/ Les Marjals, 3, Xilxes (Castellón)	2.479.012	4.162.813	31/12/2022	5,75%
Plaza Royo, 16, Cebolla (Toledo)	826.141	2.188.936	31/12/2022	6,25%
	15.058.442	32.588.988		

(Expresada en Euros)



Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria. Al contrario, se ha producido una revalorización en todos los activos superiores al 5%.

El Consejo de Administración viene haciendo un seguimiento continuo a la evolución del valor de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad. Este seguimiento se intensificó primero por la aparición del COVID-19 y luego por los efectos económicos derivados de la guerra en Ucrania. Del resultado de esta monitorización se concluye que a nivel nacional los valores de los inmuebles están en disminución. Sin embargo, los mercados de los inmuebles son fundamentalmente locales y en las localidades donde la Sociedad posee inmuebles no se espera una disminución de valor que pueda tener un efecto significativo.

6. 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	
	2022	2021
Menos de un año	764.311	303.137
Total	764.311	303.137

Los contratos de arrendamiento firmados durante 2022 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.

7. Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

Activos financieros a coste amortizado	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros no corrientes	22.701	1.418.817
Inversiones financieras a largo plazo	22.701	1.418.817
Créditos a terceros	-	1.405.661
Otros activos financieros	22.701	13.156
Activos financieros corrientes	774.762	742.749
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.632	722.207
Clientes por ventas y prestación de servicios	17.235	34.724
Deudores varios	705.397	687.483
Inversiones financieras a corto plazo	52.130	20.542
Otros activos financieros	52.130	20.542
Total	797.463	2.161.566

El epígrafe "Deudores varios" incluye indemnizaciones pendientes a 31 de diciembre de 2022 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 26.065 euros (18.801 euros a 31 de diciembre de 2021). Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 125.683 euros (118.735 euros a 31 de diciembre de 2021). Esto 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 1.a). 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. También incluye un importe de 62.598 euros correspondiente a distintos gastos derivados de las compraventas realizadas a Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, SA), de los que se hizo cargo la Sociedad para poner los inmuebles en funcionamiento lo antes posible, pero que corresponden al vendedor.



Sin embargo, el principal concepto de "Deudores varios" en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 488.000 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 era hasta 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 interpone 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 € 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 ha formulado 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 488.000 euros de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se revirtió el deterioro de las arras y se obtuvo un beneficio de 158.000 euros. 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.

Durante 2022 no se han producido avances en el proceso. Considerándose un importe de 172.000 euros como activo contingente, ya que, para el reconocimiento del mismo, éste tiene que ser prácticamente cierto, hecho que a fecha actual no puede ser afirmado por los Administradores de la Sociedad.

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.

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2022	Activos financieros		
	2023	2024	Total
Fianzas depositadas	52.130	22.701	74.831
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.632	-	722.632
Total	774.762	22.701	797.463

31 de diciembre de 2021	Activos financieros		
	2022	2023	Total
Fianzas depositadas	20.542	13.156	33.698
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	-	722.207
Total	742.749	13.156	755.905

El importe total de saldos a 31 de diciembre de 2021 no coincide con el análisis por categorías debido a que el pago de la prima de las opciones de compra se extendía más allá de 12 meses. En ninguno de los contratos se establecía un interés por este aplazamiento en el pago. Por tanto, el pago de la prima de las opciones de compra se ha contabilizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	2022	2020
Saldo inicial	(13.590)	(17.189)
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	(76.177)	(64.597)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	11.114	68.196
Saldo final	(78.653)	(13.590)

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene un importe de 35.510 euros (24.420 euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a una reserva de un lote de inmuebles (15.000 euros), a una provisión para el proceso judicial de reclamación de las arras de las viviendas de Benidorm (7.100 euros) (ver nota 7.1) y a otros importes menores adelantados en pago de facturas a varios proveedores.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad.

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Tesorería	4.809.175	969.696
Total	4.809.175	969.696

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2021).

10. Patrimonio neto**Capital escriturado**

Con fecha de 21 de marzo de 2019, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 15.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

El 20 de junio de 2019, la Sociedad realizó su primera ampliación de capital con la emisión de 49.500 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, realizó su segunda ampliación con la emisión de 155.500 participaciones a 10 euros de valor nominal cada una. De las 155.500 participaciones nuevas emitidas, 44.000 se suscribieron por compensación de créditos y 111.500 por aportación dineraria. Los créditos que se compensaron en esta ampliación de capital fueron aportaciones de capital realizadas a cuenta de esta ampliación de capital pero fueron aportados con una anterioridad mayor a dos meses.

Con fecha 15 de julio de 2020, y seguidamente al acuerdo de transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, realizó su tercera ampliación de capital con la emisión de 191.400 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 0,50 euros cada una. Todas las 191.400 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, realizó su cuarta ampliación de capital con la emisión de 118.600 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 1 euros cada una. Todas las 118.600 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2020.



Con fecha 29 de junio de 2021, realizó su quinta ampliación de capital con la emisión de 170.001 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 340.002 euros. Todas las 170.001 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de agosto de 2021.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, realizó su sexta ampliación de capital con la emisión de 168.000 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 420.000 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2021.

Con fecha 22 de junio de 2022, realizó su séptima ampliación de capital con la emisión de 374.755 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 3,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 1.311.642,5 euros. De las 374.755 acciones nuevas emitidas, 247.944 (correspondientes a 867.804 euros) se suscribieron por compensación de créditos y 126.811 (correspondientes a 443.838,5 euros) por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de junio de 2022. En relación con la ampliación anteriormente mencionada por compensación de créditos, la misma se ha llevado a cabo a valor razonable siendo en el momento de la misma totalmente líquidos y exigibles (Consulta 5 del BOICAC 79/septiembre 2009). Los Administradores de la Sociedad consideraron que el valor razonable de la misma es el valor nominal a la fecha de la capitalización, tras los análisis realizados.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 214.630 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 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022 el capital de la Sociedad asciende a 14.573.860 euros representados por 1.457.386 acciones de valor nominal 10 euros cada una. A 31 de diciembre de 2021 el capital ascendía a 8.680.010 euros representados por 868.001 acciones de valor nominal 10 euros cada una.

Todas las acciones que se emitieron hasta la cuarta ampliación de capital incluida (la de fecha 24 de noviembre de 2020) comenzaron a negociarse en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisbon en fecha 1 de junio de 2021 bajo el ISIN ES0105536009 y con símbolo de negociación o ticker MLKTS. Las acciones emitidas el 29 de junio de 2021, fue el 8 de septiembre de 2021 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 9 de diciembre de 2021, han comenzado a negociarse el 14 de enero de 2022; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 22 de junio de 2022, fue el 19 de julio de 2022 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 12 de diciembre de 2022, ha sido el 23 de enero de 2023 (ver nota 10) cuando han comenzado a negociarse; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto.

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	79,1746%	1.153.880	-	-	79,746%	1.153.880
Total	79,1746%	1.153.880	-	-	79,1746%	1.153.880



A 31 de diciembre de 2021:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	74,8481%	649.682	-	-	74,8481%	649.682
CORINPAT S.A.	6,3825%	55.400	-	-	6,3825%	55.400
Total	81,2306%	705.082	-	-	81,2306%	705.082

Prima de emisión

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 191.400 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,50 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.914.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 95.700 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 118.600 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 1 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.186.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 118.600 euros.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 170.001 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.700.010 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 340.002 euros.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 168.000 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 2,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.680.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 420.000 euros.

Con fecha 22 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 374.755 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 3,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.747.550 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.311.643 euros.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 214.630 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 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Los costes relacionados con dicha ampliación, principalmente de notario, registro y colocadores, ha ascendido a 119.406 euros.

En consecuencia, el importe de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 asciende a un importe de 3.144.465 euros.

No hubo prima de emisión en las emisiones de nuevas acciones (antes participaciones) realizadas con anterioridad al ejercicio 2020.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar 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



MEMORIA DEL EJERCICIO 2022

(Expresada en Euros)

finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con los gastos asociados a la constitución y ampliaciones de capital ocurridas durante la vida de la Sociedad.

Acciones propias

La Junta General de Accionistas 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 2022 y 2021 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2022:	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Acciones propias (euros)	20.873	152.457	-	173.330
Número de acciones propias	1.695	10.839	-	12.534

A 31 de diciembre de 2021:	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Acciones propias (euros)	-	20.873	-	20.873
Número de acciones propias	-	1.695	-	1.695

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

A 31 de diciembre de 2022	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	12.534	125.340	13,83	173.330

A 31 de diciembre de 2021	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	1.695	16.950	12,31	20.873

Resultados de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2021, con una pérdida de 68.831 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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 conjuntamente 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.



11. Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	3.296.338	3.380.646	59.880	31.180	3.356.218	3.411.826
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>3.296.338</i>	<i>3.380.646</i>	<i>59.880</i>	<i>31.180</i>	<i>3.356.218</i>	<i>3.411.826</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	3.296.338	3.380.646	-	-	3.296.338	3.380.646
Otros pasivos financieros	-	-	59.880	31.180	59.880	31.180
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	951.836	484.802	363.957	272.065	1.315.793	756.867
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>951.836</i>	<i>484.802</i>	<i>363.957</i>	<i>272.065</i>	<i>1.315.793</i>	<i>756.867</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	951.836	484.802	-	-	951.836	484.802
Otros pasivos financieros	-	-	72.338	24.655	72.338	24.655
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	283.998	235.941	283.998	235.941
Anticipos	-	-	7.621	11.469	7.621	11.469
TOTAL	4.248.174	3.865.448	423.837	303.245	4.672.011	4.168.693

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros", tanto de pasivos no corrientes como corrientes, se recogen principalmente las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022 y el 2021, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	2022		2021	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	49.990	5.845	31.155	4.135
Altas	83.644	8.370	47.555	4.500
Bajas	18.814	595	28.720	2.790
Saldo final	114.820	13.620	49.990	5.845

Además, bajo el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen deudas con partes vinculadas, procedentes de pagos en nombre de la Sociedad (Nota 14.4).



11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	951.836	264.891	471.010	277.077	283.282	2.000.078	4.248.174
Otros pasivos financieros	72.338	59.880	-	-	-	-	132.218
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	291.619	-	-	-	-	-	291.619
Total	1.315.793	324.771	471.010	277.077	283.282	2.255.153	4.672.011

A 31 de diciembre de 2021	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	494.254	249.099	254.489	260.359	266.181	2.432.379	3.956.761
Otros pasivos financieros	24.655	31.180	-	-	-	-	55.835
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	249.317	-	-	-	-	-	249.317
Total	768.226	280.279	254.489	260.359	266.181	2.432.379	4.261.913

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 87.314 euros (91.313 euros a 31 de diciembre de 2021).



11.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas contraídas con los bancos se deben a 8 préstamos hipotecarios, cada uno correspondiente con una compra de activos, y a dos líneas de crédito contratadas con Bankinter S.A. Se resumen en el siguiente cuadro:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				largo plazo	corto plazo			
				Principal	Principal			
01/04/2019	01/04/2034	Fijo 2,5%	505.000	438.289	36.646	989	14.035	11.614
21/06/2019	21/06/2034	Fijo 2,15%	1.170.000	910.044	76.316	589	25.787	22.385
30/09/2019	30/09/2034	Fijo 2,15%	497.700	395.276	32.288	26	10.786	9.694
28/01/2020	28/01/2035	Fijo 2,0%	354.864	288.975	23.026	52	8.034	6.575
30/06/2020	30/06/2035	Fijo 2,0%	188.482	158.625	12.127	9	4.509	3.593
05/03/2021	05/03/2036	Max(0; Eur12M) +2,0%	355.000	315.863	22.532	489	7.880	6.990
02/09/2021	02/12/2023	Max(0; Eur12M) +2,00%	500.000	-	500.000	1.864	12.189	10.582
30/12/2021	30/12/2036	Fijo 2,25%	752.500	706.337	46.163	47	19.890	17.166
23/02/2022	23/02/2037	Fijo 2,25%	176.500	158.005	10.177	84	3.953	3.271
05/12/2022	05/12/2025	Max(0; Eur12M) +2,00%	200.000	200.000	-	656	656	-
			4.780.046	3.371.414	959.275	4.805	107.719	91.870

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste amortizado. Dicho importe asciende al cierre del ejercicio 2022 a 87.320 euros (91.313 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 1 de abril de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 1 de abril de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 1 de abril de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 11.614 euros (13.423 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 989 euros (1.064 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 21 de junio de 2019 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 21 de junio de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 21 de junio de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 22.385 euros (23.993 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 589 euros (634 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de septiembre de 2019 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de septiembre de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de septiembre de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 9.694 euros (10.865 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 26 euros (27 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 28 de enero de 2020 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 28 de enero de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de



arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 28 de enero de 2035. Los intereses pagados durante 2022 han sido 6.575 euros (8.227 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 52 euros (56 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de junio de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de junio de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de junio de 2035. Los intereses pagados durante 2022 han sido 3.593 euros (3.798 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 9 euros (10 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 3 de marzo de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de marzo de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Bankinter, S.A. El préstamo tiene un tipo de interés compuesto de índice de referencia más diferencial. El índice de referencia es el Euríbor a 12 meses, con un mínimo en 0% y un diferencial del 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es 5 de marzo de 2036. Los intereses pagados durante 2022 han sido 6.990 euros (5.325 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 489 euros (513 euros a 31 de diciembre de 2021).

El 2 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 300.000 euros, con vencimiento a un año y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 1,75% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 0,25% sobre el capital no dispuesto. El 27 de octubre de 2021, la Sociedad amplió el límite de la línea de crédito hasta los 500.000 euros. El 2 de diciembre de 2022, la línea de crédito fue novada cambiando la fecha de vencimiento al 2 de diciembre de 2023, el diferencial al 2,00% y el tipo de interés fijo sobre el capital no dispuesto al 1,00%. Los intereses pagados durante 2022 han sido 10.582 euros (1.051 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 1.864 euros (256 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de diciembre de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de diciembre de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. También, se impone el bloqueo de 62.700 euros en efectivo para asegurar parte de las cuotas a satisfacer en el calendario de amortización del préstamo. Cuando los inmuebles se hubiesen arrendado, este bloqueo quedaría levantado. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de diciembre de 2036. Los intereses pagados durante 2022 han sido 17.166 euros (0 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 47 euros (47 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 23 de febrero de 2022 está garantizado con 5 de los inmuebles adquiridos el 23 de febrero de 2022 (Nota 4 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 23 de febrero de 2037. Los intereses pagados durante 2022 han sido 3.271 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 84 euros.

El 5 de diciembre de 2022, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 200.000 euros, con vencimiento a tres años y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 1,00% sobre el capital no dispuesto. Los intereses pagados durante 2022 han sido 0 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 656 euros.

Para todos los préstamos constituidos con Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.), se pacta la obligación de la Sociedad de tener los inmuebles asegurados ante ciertos riesgos básicos y usar para el cobro de las rentas de los inmuebles hipotecados cuentas bancarias de esta entidad. No hay obligaciones de cumplir ningún tipo de ratios financieros.



A 31 de diciembre de 2022, a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

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 98,0% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2022 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 97,9% que lo tenían a 31 de diciembre de 2021, 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 2022 de la cartera de inquilinos tiene un nivel de 9.0% (era de 13,2% a 31 de diciembre de 2021). 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.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

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. El Consejo de Administración realiza una monitorización de las necesidades de caja para un período de 12 meses, sin que a la fecha de cierre del ejercicio ni a la fecha de formulación se hayan puesto de manifiesto situaciones de tensiones de liquidez.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 76,0% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 24,0% de la deuda con entidades de crédito.

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 1, 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 2022 y de 2021, el detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores varios	65.800	72.230
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.4)	218.198	163.711
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13.1)	6.417	7.388
Anticipos de clientes	7.621	11.469
Total	298.036	254.798

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 el siguiente:

	2022	2021
Prestaciones de servicios	1.127.551	514.334
Ingresos por rentas	1.016.964	442.736
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	110.237	71.598
TOTAL	1.127.201	514.334

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y de 2021 ha sido realizado en el territorio nacional.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2022	2021
Gastos de explotación de inmuebles	58.540	99.219
Servicios de profesionales independientes	620.046	631.353
Primas de seguros	58.033	28.032
Servicios bancarios	12.322	10.684
Cuotas de comunidades de propietarios	41.952	63.568
Otros gastos	291.451	48.513
Tributos	57.630	36.311
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	112.375	64.597
TOTAL	1.252.349	982.277

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" se incluyen los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 408.183 euros (en comparación, 371.458 euros devengados durante el ejercicio 2021). Los contratos están descritos en las Notas 1.d.

Hay 24.205 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe "Primas de seguros" (12.173 euros en el ejercicio 2021). El resto, 33.060 euros, es por pólizas de seguro de impago de rentas (15.859 euros en el ejercicio 2021).

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 de 2022.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 20.000 euros (15.000 euros por la auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 6.000 por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021)).

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 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2022 se han devengado 170.644 euros por gastos financieros, de los que 94.872 euros pertenecen a los gastos devengados por los préstamos hipotecarios. A su vez, 2.285 euros de estos se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 (Nota 11.3). 12.845 euros del epígrafe de gastos financieros corresponden a intereses de las líneas de crédito concedidas por Bankinter S.A. y 62.925 euros corresponden a financiación de uno de los accionistas (RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale), financiación extinguida a 31 de diciembre de 2022.

12.5 Otros resultados

Se incluyen en este epígrafe las indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2022 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 50.634 euros (30.408 euros en 2021).

Adicionalmente, hay 9.782 euros devengados de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento y 2.300 euros de regularización de partidas a pagar. Estas penalizaciones se devengan cuando el arrendatario incumple ciertas condiciones del contrato de arrendamiento como pueden ser un periodo de preaviso antes de resolver el contrato o un periodo mínimo de vigencia del contrato.

En el ejercicio anterior se incluyó principalmente un importe de 488.000 euros bajo este epígrafe en relación con el procedimiento descrito en la nota 7 de la presente memoria.

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 2022 y de 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública acreedora por IVA	889	90
Hacienda Pública acreedora por IRPF	5.528	7.298
Total	6.417	7.388

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

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 2022 y 2021:

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(340.650)	(68.831)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(119.406)	(104.400)
Diferencias permanentes	-	(265.325)
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	76.905	64.675
Disminuciones	-	(330.000)
Base imponible fiscal	(383.151)	(438.556)

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.

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 2022, la Sociedad tiene abierto 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:

- 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.
- 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.
- Dívidendos 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.
No es de aplicación.
- 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.
No es de aplicación.
- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.



No es de aplicación.

- 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.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- 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 período 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 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 (Notas 1.d y 1.e) 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, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de gestión integral (Nota 1.d); 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 Spéciale, que es el mayor accionista de Ktesios con el 79,1746% de las acciones (Nota 10);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 1,8812%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 1,9475%.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se han devengado 45.903 euros, incluyendo la



remuneración del Consejero Delegado (40.000 euros en 2021). A 31 de diciembre de 2022, están pendiente de pago 10.187 euros. Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Notas 1.d), 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 2022, el Consejo de Administración está compuesto por 4 hombres y 1 mujer (3 hombres era la composición a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene cargados con garantía hipotecaria todos los inmuebles que posee, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022 y el 27 de mayo de 2022. También tiene pignoración de las rentas que los inmuebles hipotecados generasen, así como de indemnizaciones de seguros de impago de rentas de estos inmuebles (Nota 11).

El 12 de diciembre de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, autorizó la operación relevante (según art. 160 de la LSC) que la Sociedad informó ese mismo día al mercado (Euronext Access Lisbon) consistente en una oferta de adquisición por la totalidad de las acciones de la sociedad española "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A." ("QPQ"). Todas las acciones de esta sociedad son negociadas en el sistema multilateral de negociación BME Growth. El precio ofertado es de 1,25 € por acción. El número de acciones emitidas por esta sociedad es de 10.606.539. Por lo que la oferta por el total de las acciones asciende a 13.258.174 euros. El 30% del precio se pagaría a la ejecución de la operación y, el 70% restante, se pagaría a los 12 meses con un 6,0% de interés. El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ.

14.4 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Servicios prestados	716.261	584.438
- RKS Asset Management, S.L.U.	716.261	584.438

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 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acreeedores empresas de grupo y asociadas	218.198	163.711
- RKS Asset Management, S.L.U.	208.011	157.211
- Otras partes vinculadas	10.187	6.500

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros	3.072	2.267
- RKS Asset Management, S.L.U.	-	-
- D. Henry Noel Gallego Grajales	3.072	2.267

Además, en las ampliaciones de capital habidas durante 2022 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 10):

	Acciones suscritas en ampliación de capital acordada el		Total acciones suscritas durante 2022 en ampliaciones de capital
	24 de junio de 2022	12 de diciembre de 2022	
- RKS Real Estate	324.982	171.429	496.411
- RKS Asset Management, S.L.U.	3.704	7.858	11.562
- Luis Martín Guirado	-	500	500

14.5 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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	6
Ratio de operaciones pagadas	19	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	4
		Euros
Total pagos realizados	1.679.224	1.654.776
Total pagos pendientes	225.803	151.375
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.679.224	-
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.068	+
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 (%)	100%	-

No se ha incluido la información comparativa del ejercicio 2021 en determinados apartados de este cuadro al no estar vigente la Ley 18/2022, de 28 de septiembre cuando se formularon y aprobaron las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.



15. Hechos posteriores

1. El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallvé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023

2. En relación con la operación de Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantiene la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, entidad agente mandatada por Ktesios para liquidar la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por el no ejercicio de la opción de compra, los accionistas de QPQ harán suyo el importe entregado, perdiendo Ktesios el derecho a recuperarlo.

3. El 24 de enero de 2023, la Sociedad vendió el primer activo inmobiliario, ubicado en el municipio de Tembleque en la provincia de Toledo - Castilla la Mancha por 49.300 euros. Esta venta ha supuesto para la Sociedad un TIR no apalancada del 22 % y procedió a cancelar la deuda bancaria correspondiente. Esta transacción es el comienzo de la estrategia de rotación orgánica de activos y significa un hito en el Plan de Negocios de la Compañía que persigue las metas de rentabilidad para sus accionistas.

Además, esta primera venta está alineada con el compromiso de la Compañía de alquileres asequibles, combinado con la idea de ofrecer a sus inquilinos la posibilidad de acceder a la propiedad, proporcionando mayores plusvalías para los inversores.

4. El 03 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 9 activos (de los cuales 7 son viviendas y 2 garajes), por un valor total de 361.900 euros, financiado por Bankinter. Los bienes adquiridos están ubicados en los municipios de Fortuna y San Pedro del Pinatar, ambas en la provincia de Murcia.

5. El 22 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 81 activos (de los cuales 52 son viviendas), con un ratio de ocupación superior al 70%, por un valor total de 1,7M de euros, con un valor de mercado de 3,3M de euros. La operación ha sido financiada por Unicaja Banco (60% LTV).

Estos activos están ubicados en los municipios de Toledo, Borox, Cabañas de la Sagra, Fuensalida, Villaseca de la Sagra y Yuncler, todos ellos en la provincia de Toledo.

6. El consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

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

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 1, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.308	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.311	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 5, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.312	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.315	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 11, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.318	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 3, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.320	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.321	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.322	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.325	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.327	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.330	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.202	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.196	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.197	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.199	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.195	OFICINA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.203	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.201	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.194	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.198	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.200	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Clavel, 16, Esc. 1, 2º B, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.355	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 14, Esc. 2, 1º C, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo A, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo E, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, 2º F, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.346	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 69, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 71, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.531	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 73, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 16, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 20, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 19, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 2, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 4, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 6, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 8, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.445	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 10, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 14, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.448	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.026	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.027	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.030	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.031	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.032	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.035	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.006	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.007	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.013	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.016	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.002	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo A, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo C, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo D, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo E, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.983	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo F, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo G, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo H, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo I, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º B, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º C, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.990	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º D, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º E, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º F, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.993	VIVIENDA	21/06/2019

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Ancha, 46, 1º G, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º H, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º J, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 1, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.955	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 2, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.956	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 3, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.958	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 4, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.959	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 5, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.960	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 6, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.961	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 7, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.962	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 8, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.964	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 10, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.965	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 11, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.966	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 12, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.967	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 13, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.968	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 14, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.969	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 15, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.970	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 16, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.972	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 17, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.973	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 18, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.974	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 19, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.012	VIVIENDA	30/09/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.011	VIVIENDA	30/09/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.011	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, B, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.091	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, 11, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.092	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.872	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.873	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 1º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.875	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.877	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.878	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.881	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.889	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.890	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.879	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.241	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.243	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.244	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.245	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.246	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.247	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.249	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.250	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.251	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º D, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.252	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 3º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.254	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. B, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 2º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 9, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.766	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 12, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.769	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 13, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.770	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 19, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.776	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 22, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.779	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 26, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.783	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 2, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.809	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 28, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.835	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 33, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.840	GARAJE	28/01/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 34, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.841	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 37, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.844	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 42, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.849	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 1, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.181	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 2, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.182	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 3, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.183	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 5, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.185	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 11, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.191	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 12, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.192	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 13, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.193	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 15, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.195	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 16, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.196	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 17, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.197	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.207	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º A, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.211	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º C, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º F, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.713	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.714	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.728	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.730	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.731	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 2, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.743	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.746	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.747	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.748	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 4, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.811	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 25, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.832	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 41, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.848	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 5, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.812	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 35, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.842	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 8, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.815	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 6, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.813	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.828	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 27, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.834	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 15, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.772	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 14, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.771	TRASTERO	30/06/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 17, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.774	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 16, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.773	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.778	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 20, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.777	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 18, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.775	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 11, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.768	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 45, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.802	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 2º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, Bajo D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 1º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 2º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 3º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 4º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.197	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.198	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.204	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.205	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.220	VIVIENDA	03/12/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
	la Reina 2			
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.221	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 1, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 5, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 7, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 9, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 11, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 13, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 15, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 17, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 19, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 21, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 25, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 27, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 29, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 2, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 6, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 8, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 10, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 12, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 14, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 16, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 18, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 20, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 22, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 28, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 30, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ San Sebastián, 25, Bajo C, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 1º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 2º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.362	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 3º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 4º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo A, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo B, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-L, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.364	VIVIENDA	05/03/2021

(Expresada en Euros)

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.370	VIVIENDA	05/03/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.019	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.020	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.022	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.023	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta 1 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta 3 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta B1, Puerta B 6 4 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta D - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta B1, Puerta F - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.376	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.394	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.085	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.961	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.022	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.972	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.976	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.979	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.983	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.984	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.985	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.987	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.993	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.995	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.998	GARAJE	28/12/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.000	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.007	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.009	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.012	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.013	GARAJE	28/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.392	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.827	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 2 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.828	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.829	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 4 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.830	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.831	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.832	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 7 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.833	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.834	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.817	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta baja, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.819	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta baja, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.820	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta baja, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.821	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta baja, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.822	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.823	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.825	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.826	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.827	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.836	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta H - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.837	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 02, Puerta I - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.838	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta J (duplex) - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.839	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.783	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.784	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.785	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.786	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.787	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.788	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.790	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.791	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.792	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.793	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.794	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.795	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.796	GARAJE	30/12/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.801	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 21 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.803	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.804	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.805	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.806	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.807	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.808	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.809	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.810	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.811	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 7 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.812	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.813	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.814	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.815	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.816	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.840	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.841	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.842	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.847	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.850	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.851	TRASTERO	30/12/2021
C/ Doña Jimena, 4, Bf-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.662	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, Bf-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.663	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 1ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.664	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 1ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.665	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 2ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.666	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 2ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.667	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 3ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.668	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 6, Bf-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.670	VIVIENDA	23/02/2022
C/ 220 G1 - Pta. 1 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.582	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 1A - Pta. 2 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.583	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 1B - Pta. 3 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.584	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 3A - Pta. 4 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.585	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 3B - Pta. 5 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.586	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 5A - Pta. 6 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.587	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 7 - Pta. 8 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.589	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 18 - Pta. 14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.595	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 22 - Pta. 12 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.593	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 24 - Pta. 11 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.592	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 26 - Pta. 10 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.591	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 28 - Pta. 9 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.590	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1G - G14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.596	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G15 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.597	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G16 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.598	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G17 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.599	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G18 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.600	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G19 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.601	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G20 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.602	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G21 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.603	GARAJE	02/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-1 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.865	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-3 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.867	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-4 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.868	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-5 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.869	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-6 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.870	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-7 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.871	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-8 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.872	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-9 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.873	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-11 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.875	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-12 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.876	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-13 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.877	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-14 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.878	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-15 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.879	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-17 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.881	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-18 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.882	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-19 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.883	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-20 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.884	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-21 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.885	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-22 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.886	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-23 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.887	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-24 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.888	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1ª-25 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.889	VIVIENDA	29/03/2022



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Les Marjals, 3, 1º-26 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.890	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-27 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.891	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-29 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.893	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-30 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.894	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-32 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.896	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-34 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.898	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-35 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.899	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-36 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.900	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-37 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.901	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-38 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.902	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-39 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.903	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-40 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.904	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-41 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.905	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-42 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.906	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-43 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.907	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-44 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.908	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-45 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.909	VIVIENDA	29/03/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.220	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.221	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.222	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.223	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.224	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.225	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.226	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.227	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.228	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.229	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.230	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.231	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.232	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.233	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.234	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.235	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.236	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.237	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.238	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.239	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.240	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.241	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.242	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.243	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.244	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.245	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta J - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.246	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta K - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.247	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta L - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.248	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta M - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.249	VIVIENDA	27/05/2022

(Expresada en Euros)

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
	la Reina 2			
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.250	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.251	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 1 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.712	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 2 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.713	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 3 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.714	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 4 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.715	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 5 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.716	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 6 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.717	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 7 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.718	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 8 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.719	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 9 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.720	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.721	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.722	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.723	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.724	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 14 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.725	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 15 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.726	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 16 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.727	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 17 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.728	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 18 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.729	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 19 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.730	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 20 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.731	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 21 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.732	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 22 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.733	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 23 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.734	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 24 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.735	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 25 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.736	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 26 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.737	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 27 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.738	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 28 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.739	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 29 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.740	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 30 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.741	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 31 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.742	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 32 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.743	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 33 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.744	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 34 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.745	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 35 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.746	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 36 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.747	GARAJE	27/05/2022



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 37 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.748	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 38 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.749	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 39 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.750	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 09 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.751	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.752	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.753	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.754	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.755	TRASTERO	27/05/2022



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.

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. El precio de referencia fue establecido en 12,00 euros por acción.

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2022 se situó en 20,9 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 14,40 euros, un NAV de 33,9 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021 la capitalización bursátil se situaba en 11,06 millones de euros con un NAV de 20,8 millones de euros.

El Consejo de Administración de Ktesios, el cual está compuesto por cinco 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.

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U." y, en adelante, "RKS") en concepto de *Property Management*. El contrato tiene una duración de 10 años y prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes (ver nota 1.d de la memoria de las cuentas anuales).

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (antes Return Kapital Solutions, S.L.U.) en concepto de *Asset Management*. El contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para detallar el alcance de los servicios prestados. El contrato tiene una duración de 10 años y prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes, en fecha 18 de mayo de 2022, ambas partes firmaron un nuevo contrato con fecha de inicio desde ese mismo día, dejando sin efecto los dos contratos arriba detallados. Este nuevo contrato venía a fusionar y actualizar los dos contratos de arriba. El contrato tiene una duración de 10 años desde el 18 de mayo de 2022 y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes. (ver nota 1.d de la memoria de las cuentas anuales).

2. Evolución y resultado de los negocios

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Ríelves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelurra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la adquisición de cuatro lotes de inmuebles residenciales con 75 viviendas, 42 garajes, 17 trasteros; entre 7 edificios en las localidades de Catral y Teulada en la provincia de Alicante, Tarancón en la provincia de Cuenca, Caudete en la provincia de Albacete, Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Alcantarilla en la provincia de Murcia.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 23 de febrero de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 8 viviendas en 2 edificios en la localidad de Yuncier, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 415.000 euros de compra y 17.167 euros de costes de transacción.



- El 2 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 12 viviendas y 8 garajes en un edificio en la localidad de Moncada, en la provincia de Valencia. Las viviendas se adquirieron mediante dación en pago del deudor, alcanzando un coste total la adquisición de las viviendas de 1.436.602 euros. Mientras, los garajes se adquirieron mediante compraventa con un precio total de operación que se compuso de 48.000 euros de compra y 10.397 euros de costes de transacción. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 29 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 39 viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes, en la provincia de Castellón. El precio total de la operación se compuso de 2.400.000 euros de compra, 95.892 euros de costes de transacción 8.735 euros de adecuación. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 27 de mayo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 32 viviendas, 39 garajes y 5 trasteros en un edificio en la localidad de Cebolla, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 600.000 euros de precio de adquisición, 88.860 euros de costes de transacción y 333.325 euros de adecuación.

A 31 de diciembre de 2022, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 15.091.243 euros (9.689.965 euros a 31 de diciembre de 2021). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 32.588.988 euros (21.111.828 euros en 2021).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 14.573.860 euros (8.680.010 euros a 31 de diciembre de 2021), con una prima de emisión de 3.144.465 euros (974.302 euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha obtenido financiación por importe de 376.000 euros. 176.000 euros a través de un préstamo con Unicaja Banco, S.A y una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 200.000 euros (ver nota 11.3 de la memoria de las cuentas anuales).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 asciende a 1.127.201 euros (514.334 euros en el ejercicio 2021). El resultado del ejercicio 2022 es de 340.650 euros de pérdidas (68.831 euros de pérdidas en el ejercicio 2021).

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 2022 la Sociedad tuvo una tasa de impago de alquileres del 9,0% (13,2% en el ejercicio 2021). 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.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales).



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.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 76% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 24% de la deuda con entidades de crédito.

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 1, 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 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 Euronext Access de Lisboa. La fecha en que las primeras acciones comenzaron a negociarse fue el 1 de junio de 2021 y el precio inicial de referencia fue de 12,00 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2022 era de 14.40 euros. A 31 de diciembre de 2021 era de 12.75 euros.

6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee un total de 12.534 acciones en autocartera (1.695 a 31 de diciembre de 2021), lo que representa un 0,86% del capital social total.



7. El equipo de Gestión

La gestión integral de la Sociedad esta delegada en RKS-AM, un servicer especializado y dedicado única y exclusivamente al alquiler residencial. 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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	6
Ratio de operaciones pagadas	19	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	4
		Euros
Total pagos realizados	1.679.224	1.654.776
Total pagos pendientes	225.803	151.375
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.679.224	-
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.068	-
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 (%)	100%	-

No se ha incluido la información comparativa del ejercicio 2021 en determinados apartados de este cuadro al no estar vigente la Ley 18/2022, de 28 de septiembre cuando se formularon y aprobaron las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

9. Hechos Posteriores

- El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Callego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallivé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023
- En relación con la operación de Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente. El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantiene la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, entidad agente mandatada por Ktesios para liquidar la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de



compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por el no ejercicio de la opción de compra, los accionistas de QPQ harán suyo el importe entregado, perdiendo Ktesios el derecho a recuperarlo.

3. El 24 de enero de 2023, la Sociedad vendió el primer activo inmobiliario, ubicado en el municipio de Tembleque en la provincia de Toledo - Castilla la Mancha por 49.300 euros. Esta venta ha supuesto para la Sociedad un TIR no apalancada del 22 % y procedió a cancelar la deuda bancaria correspondiente. Esta transacción es el comienzo de la estrategia de rotación orgánica de activos y significa un hito en el Plan de Negocios de la Compañía que persigue las metas de rentabilidad para sus accionistas.

Además, esta primera venta está alineada con el compromiso de la Compañía de alquileres asequibles, combinado con la idea de ofrecer a sus inquilinos la posibilidad de acceder a la propiedad, proporcionando mayores plusvalías para los inversores.

4. El 03 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 9 activos (de los cuales 7 son viviendas y 2 garajes), por un valor total de 361.900 euros, financiado por Bankinter. Los bienes adquiridos están ubicados en los municipios de Fortuna y San Pedro del Pinatar, ambas en la provincia de Murcia.
5. El 22 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 81 activos (de los cuales 52 son viviendas), con un ratio de ocupación superior al 70%, por un valor total de 1,7M de euros, con un valor de mercado de 3,3M de euros. La operación ha sido financiada por Unicaja Banco.

Estos activos están ubicados en los municipios de Toledo, Borox, Cabañas de la Sagra, Fuensalida, Villaseca de la Sagra y Yuncler, todos ellos en la provincia de Toledo.

6. El consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

10. Perspectivas para el ejercicio 2023

Como muchos informes muestran, a pesar de los vaivenes políticos y económicos vividos en el 2022, el sector inmobiliario residencial en España logró superar las expectativas. Esto nos hace prever un mercado muy dinámico y con muchas oportunidades para el 2023, sobre todo en el segundo semestre, cuando se espera el inicio de estabilización del mercado (alineación entre inflación y tipos de interés). No obstante, dicho dinamismo está condicionado a la contención de la inflación y a que los gobiernos apliquen las medidas correctas en el momento adecuado.

Al igual que en el 2022, el consenso del mercado es que hay una necesidad imperiosa de vivienda asequible, y dada las subidas de tipos de interés, se refuerza la demanda de alquiler asequible.

Ktesios como única SOCIMI y líder en el sector con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequible se refuerza. Hay un stock de activos en estas zonas sustancial en manos de entidades financieras adjudicados y que no son core y por tanto un interés en la venta a Ktesios, a precios similares a los que se han venido adquiriendo.

Además se espera no solo un crecimiento orgánico sino también crecimientos inorgánicos como pueden ser las aportaciones de activos a cambios de acciones y la adquisición de otras SOCIMIS, similares a la operación de QPQ.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022



El 29 marzo de 2023, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, que se constituyen mediante los documentos que se adjuntan a este escrito.

A large, stylized handwritten signature in black ink.

HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Presidente del Consejo de Administración

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. V. Roca Pérez".

GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ
Consejero

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ignacio Fernández Galván".

IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN
Consejero

RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.
P.P. LUIS MARTÍN QUIRADO
Consejero


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luis Martín Quirado".

CARME HORTALÁ VALLVE
Consejera

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carme Hortalá Vallve".



ANEXO II. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.



Valuation Report

A PORTFOLIO OF 25 RESIDENTIAL ESTATES
in TOLEDO, CIUDAD REAL, CADIZ, MURCIA,
ALBACETE, ALICANTE, CUENCA, CASTELLON
and VALENCIA (SPAIN)

Diego Vilaró Colaianni

Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.

Motivo: Visado Digital
Fecha: 21/03/2023 13:50:37

Real Estate Advisory

Client: KTESIOS

Report Number: 22-009104

Purpose: Regulated Market purposes

Valuation Date: 31 December 2022

INDEX

Executive Summary	9
Terms of Reference	14
SECTION 1 - TERMS OF REFERENCE	15
1.1. Valuer Identification and Status	15
1.2. Identification of Petitioner	15
1.3. Purpose of the Assessment	15
1.4. Identification of the asset to be valued	15
1.5. Valuation Basis	16
1.6. Valuation Date	16
1.7. Scope of Research	16
1.8. Nature and Sources of the Information Used	17
1.9. Restrictions on Use, Distribution and Publication	18
1.10. Compliance with International Valuation Standards (IVS)	18
1.11. Date of Valuation report	18
Valuation Report	19
SECTION 2 - THE PORTFOLIO	20
2.1. Location	20
2.2. Description	32
2.3. Accommodation	32
2.4. State of Repair & CapEx	36
2.5. Environmental Considerations	36
2.6. Flood Risk	36
SECTION 3 - LEGAL	36
3.1. Town Planning and Licenses	36
3.2. Tenure	37
3.3. Occupational Leases	37
SECTION 4 - MARKET COMMENTARY	39
4.1. National Economic Outlook	39
4.2. Residential Market	44
SECTION 5 - VALUATION APPROACH	57
5.1. Methodology & Assumptions	57
5.2. Market Value	60
Individual Valuation Reports	63

6. CLAVEL, 14-16, CAZALEGAS (TOLEDO)	64
1.1. Micro location	64
1.2. Description & Accommodation	65
1.3. State of Repair	67
1.4. Urban Planning	67
1.5. Tenure	68
1.6. Market Analysis	68
1.7. Valuation Approach & Assumptions	70
7. CLAVEL. 23. CAZALEGAS (TOLEDO)	71
1.1. Micro location	71
1.2. Description & Accommodation	73
1.3. State of Repair	75
1.4. Urban Planning	75
1.5. Tenure	76
1.6. Market Analysis	76
1.7. Valuation Approach & Assumptions	78
8. CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SAN CRISPÍN, 71, FUENSALIDA (TOLEDO)..	80
1.1. Micro Location	80
1.2. Description & Accommodation	82
1.3. State of Repair	85
1.4. Urban Planning	86
1.5. Tenure	86
1.6. Market Analysis	86
1.7. Valuation Approach & Assumptions	88
9. CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6, MEJORADA (TOLEDO)	90
1.1. Micro location	90
1.2. Description & Accommodation	92
1.3. State of Repair	96
1.4. Urban Planning	96
1.5. Tenure	96
1.6. Market Analysis	96
1.7. Valuation Approach & Assumptions	101
10. CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA. RIELVES (TOLEDO)	107
1.1. Micro location	107
1.2. Description & Accommodation	109

1.3. State of Repair	111
1.4. Urban Planning	111
1.5. Tenure	112
1.6. Market Analysis	112
1.7. Valuation Approach & Assumptions	116
11. CL TEODORO SACRISTAN, 19, SANTA OLALLA (TOLEDO).....	118
1.1. Micro location	118
1.2. Description & Accommodation	120
1.3. State of Repair	124
1.4. Urban Planning	124
1.5. Tenure	125
1.6. Market Analysis	125
1.7. Valuation Approach & Assumptions	130
12. CL CASTILLA LA MANCHA. TEMBLEQUE (TOLEDO).....	135
1.1. Micro location	135
1.2. Description & Accommodation	137
1.3. State of Repair	138
1.4. Urban Planning	138
1.5. Tenure	139
1.6. Market Analysis	139
1.7. Valuation Approach & Assumptions	142
13. AV MARQUES MONTEMAYOR, 3&5, VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	143
1.1. Micro location	143
1.2. Description & Accommodation	145
1.3. State of Repair	148
1.4. Urban Planning	148
1.5. Tenure	148
1.6. Market Analysis	149
1.7. Valuation Approach & Assumptions	152
14. CL ORIENTE, 9, TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	154
1.1. Micro location	154
1.2. Description & Accommodation	156
1.3. State of Repair	159
1.4. Urban Planning	159
1.5. Tenure	160

1.6. Market Analysis	160
1.7. Valuation Approach & Assumptions	164
15. CL CANALEJAS. 4. TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	166
1.1. Micro location	166
1.2. Description & Accommodation	168
1.3. State of Repair	172
1.4. Urban Planning	172
1.5. Tenure	173
1.6. Market Analysis	173
1.7. Valuation Approach & Assumptions	178
16. CL RONDA. 66. HERENCIA (CIUDAD REAL)	181
1.1. Micro location	181
1.2. Description & Accommodation	183
1.3. State of Repair	186
1.4. Urban Planning	186
1.5. Tenure	187
1.6. Market Analysis	187
1.7. Valuation Approach & Assumptions	191
17. AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON CL FERROCARRIL, MALAGON (CIUDAD REAL)	194
1.1. Micro location	194
1.2. Description & Accommodation	196
1.3. State of Repair	200
1.4. Urban Planning	200
1.5. Tenure	201
1.6. Market Analysis	201
1.7. Valuation Approach & Assumptions	206
18. CL ANCHA. 46. MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	208
1.1. Micro location	208
1.2. Description & Accommodation	210
1.3. State of Repair	214
1.4. Urban Planning	214
1.5. Tenure	215
1.6. Market Analysis	215
1.7. Valuation Approach & Assumptions	221
19. CL TENIENTE MIRANDA, 121, ALGECIRAS (CADIZ)	224

1.1. Micro location	224
1.2. Description & Accommodation	226
1.3. State of Repair	228
1.4. Urban Planning	228
1.5. Tenure	229
1.6. Market Analysis	229
1.7. Valuation Approach & Assumptions	235
20. CL SAN SEBASTIAN. 25 y CL POETA GARCIA LORCA, 2, ALCANTARILLA (MURCIA) ..	237
1.1. Micro location	237
1.2. Description & Accommodation	239
1.3. State of Repair	241
1.4. Urban Planning	241
1.5. Tenure	241
1.6. Market Analysis	241
1.7. Valuation Approach & Assumptions	247
21. AV. VALENCIA, 91. CAUDETE (ALBACETE)	250
1.1 Micro location	250
1.2 Description & Accommodation	252
1.3 State of Repair	253
1.4 Urban Planning	253
1.5 Tenure	254
1.6 Market Analysis	254
1.7 Valuation Approach & Assumptions	257
22. CALLE LEPANTO, 2, TEULADA (ALICANTE)	258
1.1 Micro location	258
1.2 Description & Accommodation	260
1.3 State of Repair	262
1.4 Urban Planning	262
1.5 Tenure	263
1.6 Market Analysis	264
1.7 Valuation Approach & Assumptions	266
23. CL ANTONIO MACHADO 22, CATRAL (ALICANTE)	268
1.1 Micro location	268
1.2 Description & Accommodation	270
1.3 State of Repair	272

1.4 Urban Planning	272
1.5 Tenure.....	272
1.6 Protection rules	272
1.7 Market Analysis	273
1.8 Valuation Approach & Assumptions	275
24. CL ISAAC ALBENIZ 12, TARANCÓN (CUENCA)	278
1.1 Micro location	278
1.2 Description & Accommodation.....	280
1.3 State of Repair	283
1.4 Urban Planning	283
1.5 Tenure.....	284
1.6 Protection rules	284
1.7 Market Analysis	284
1.8 Valuation Approach & Assumptions	288
25. CL JUAN CARO,15-17, FUENSALIDA (TOLEDO)	292
1.1 Micro Location	292
1.2 Description & Accommodation.....	294
1.3 State of Repair	297
1.4 Urban Planning	297
1.5 Market Analysis	298
1.6. Valuation Approach & Assumptions	303
26. CL SAN VICTOR 17, TARANCÓN (CUENCA)	305
1.1 Micro location	305
1.2 Description & Accommodation.....	307
1.3 State of Repair	311
1.4 Urban Planning	311
1.5 Market Analysis	312
1.6 Valuation Approach & Assumptions	316
27. DOÑA JIMENA, 4, YUNCLER (TOLEDO)	322
1.1. Microlocation.....	322
1.2. Description & Accommodation.....	324
1.3. State of repair	326
1.4. Urban Planning.....	326
1.5. Tenure.....	327
1.6. Market Analysis	327

1.7. Valuation Approach and assumptions	332
28. MÁLAGA, JAÉN, 220, MONCADA, VALENCIA	334
1.1. Microlocation	334
1.2. Description and Accommodation	336
1.3. State of repair	338
1.4. Urban Planning	338
1.5. Tenure	339
1.6. Market Analysis	339
1.7. Valuation Approach and assumptions	342
29. LES MARJALS, 3, CHILCHES, CASTELLÓN	345
1.1. Microlocation	345
1.2. Description and Accommodation	346
1.3. State of repair	350
1.4. Urban Planning	350
1.5. Tenure	351
1.6. Market Analysis	351
1.7. Valuation Approach and assumptions	354
30. PLAZA ROLLO, 16, CEBOLLA TOLEDO	358
1.1. Microlocation	358
1.2. Description & Accommodation	360
1.3. State of repair	366
1.4. Urban Planning	366
1.5. Tenure	367
1.6. Market Analysis	367
1.7. Valuation Approach and assumptions	372
Appendixes	379

Executive Summary

Location: The Portfolio comprises twenty-five residential buildings located in Toledo, Ciudad Real, Cádiz, Murcia, Albacete, Alicante, Cuenca, Castellon and Valencia provinces. Most of them located in small towns. In general, the developments are recently built constructions.

#	Building ID	Address	Town	Province	Number of Residential Units
1	137	CL CLAVEL, 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	2
2	138	CL CLAVEL, 23	CAZALEGAS	TOLEDO	3
3	144	CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SA FUENSALIDA		TOLEDO	11
4	148	CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6	MEJORADA	TOLEDO	28
5	140	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA V RIELVES		TOLEDO	13
6	145	CL TEODORO SACRISTAN, 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	15
7	139	CL CASTILLA LA MANCHA	TEMBLEQUE	TOLEDO	3
8	143	AV MARQUES MONTEMAYOR, 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	9
9	136	CL ORIENTE, 9	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	3
10	135	CL CANALEJAS, 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	10(*)
11	146	CL RONDA, 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	10
12	141	AVDA DEL SANTO C/V CLEMIGRANTE CON MALAGON		CIUDAD REAL	14
13	142	CL ANCHA, 46	MIGUETURRA	CIUDAD REAL	16
14	147	CL TENIENTE MIRANDA, 121	ALGECIRAS	CADIZ	12
15	149	CL SAN SEBASTIAN, 25 y CL POETA GARCIA	ALCANTARILLA	MURCIA	15
16	151	AV VALENCIA DE 91	CAUDETE	ALBACETE	4
17	152	CL LEPANTO 2	TEULADA	ALICANTE	6
18	153	CL ANTONIO MACHADO 22	CATRAL	ALICANTE	8
19	154	CL ISAAC ALBENIZ 12	TARANCON	CUENCA	17
20	155	CL JUAN CARO 17	FUENSALIDA	TOLEDO	8
21	156	CL SAN VICTOR 17	TARANCON	CUENCA	17
22	157	CL DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	8
23	109	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	12
24	42	CL LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	39
25	158	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	32

(*) at C Canalejas there are 9 residential units and 1 office unit

The portfolio consists of 314 residential units and one office unit, some of them with annexed parking spaces and storage rooms. Nearly all developments were built after the year 2000, but not the one at Alcantarilla that was built in 1975. 288 out of the units are let on December 31th 2022, that is a 91.4% of the total units. The units generally are in good state of repair considering the age of the buildings.

The portfolio is mainly located in consolidated rural residential areas, most of these town have seen their population to decrease in the 10 last years. However, if we focus on the last five years, we can observe population growth in 17 out of the 21 towns. Being remarkable the increase in population in Teulada province of Alicante with a 11.4%, Yuncler, Cazalegas and Fuensalida in the province of Toledo with 21.9%, 11.7% and 8.8% respectively. Tarancón in Cuenca registered an increase of population of 5.4% during the last 5 years. Nowadays there is a new sector of young professionals moving to rural area looking for more achievable, particularly in regions close to the main capitals like the province of Toledo. Other portfolio locations like Algeciras in the province of Cádiz is the third town in terms of population and it is an important city due to its strategic location. Its economic activity relates to its port (16th busiest port in the world). Alcantarilla is an important

town in Murcia province with more than 42,630 inhabitants and that is part of the metropolitan area of Murcia city. Chilches in Castellon province has seen its population increased in a 6.6% during the last 5 years. Moncada is an important town in the proximities of Valencia City that have seen to growth in importance due to the location in town of one of the campus of the Universidad CEU Cardenal Herrera.

Description:

The property consists of a stable residential portfolio of twenty-five property estates of mainly multi-dwelling residential units except those units located in Rielves, Tembleque and Moncada which are single dwelling units. These properties are of average to good quality, generally built with reinforced concrete structure and brick façade, tiles on the floor, double glazed windows with aluminium frames, well maintained in general. Most of the units benefit of parking lot, which is a positive point when you offer a property for letting.

The management of the portfolio is carried out by Grupo RKS. When the properties are acquired and are added to the portfolio, these are renovated, a CapEx amount is invested to repair and to update the properties. After this the properties are offered in the market for letting.

Tenure: Freehold

Valuation Date: 31 December 2022

**Net Market Value of
the freehold
(equivalent) interest:** €32,588,988

#	Address	Town	Province	Number of Residential Units	Net Market Value after CAPEX
1	CL CLAVEL, 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	2	165,745 €
2	CL CLAVEL, 23	CAZALEGAS	TOLEDO	3	208,659 €
3	CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SA FUENSALIDA	FUENSALIDA	TOLEDO	11	968,500 €
4	CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6	MEJORADA	TOLEDO	28	2,087,587 €
5	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA V RIELVES	RIELVES	TOLEDO	13	1,745,952 €
6	CL TEODORO SACRISTAN, 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	15	1,369,491 €
7	CL CASTILLA LA MANCHA	TEMBLEQUE	TOLEDO	3	324,729 €
8	AV MARQUES MONTEMAYOR, 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	9	752,416 €
9	CL ORIENTE, 9	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	3	340,392 €
10	CL CANALEJAS, 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	10(*)	993,799 €
11	CL RONDA, 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	10	776,279 €
12	AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON	MALAGON	CIUDAD REAL	14	975,128 €
13	CL ANCHA, 46	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	16	1,482,284 €
14	CL TENIENTE MIRANDA, 121	ALGECIRAS	CADIZ	12	1,831,314 €
15	CL SAN SEBASTIAN, 25 y CL POETA GARCIA	ALCANTARILLA	MURCIA	15	1,637,967 €
16	AV VALENCIA DE 91	CAUDETE	ALBACETE	4	377,488 €
17	CL LEPANTO 2	TEULADA	ALICANTE	6	742,809 €
18	CL ANTONIO MACHADO 22	CATRAL	ALICANTE	8	996,302 €
19	CL ISAAC ALBENIZ 12	TARANCON	CUENCA	17	1,942,261 €
20	CL JUAN CARO 17	FUENSALIDA	TOLEDO	8	664,416 €
21	CL SAN VICTOR 17	TARANCON	CUENCA	17	1,934,568 €
22	CL DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	8	891,491 €
23	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	12	3,027,661 €
24	CL LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	39	4,162,813 €
25	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	32	2,188,938 €

(*) at C Canalejas there are 9 residential units and 1 office unit

Key Issues:

- Portfolio of twenty-five residential estates, all earmarked for leasing purposes, which are ranged from average to good quality in terms of repair and conditions.
- Secondary locations in Toledo, Ciudad Real, Cádiz Murcia, Albacete, Alicante. Cuenca, Castellon and Valencia provinces, within consolidated residential areas, in areas benefiting from good road connections, infrastructure and services. There is limited availability for new residential developments for letting in these locations.
- Letting market is gaining importance as many people cannot afford to buy a house due to finance restrictions.
- Some locations in Toledo province have seen their population grow due to migration from the big cities to rural areas, looking to pay lower rents and higher quality life.
- Very high occupancy level (91.43% occupied units)
- Market rents have increase generally in all regions of Spain.

This summary should be read in conjunction with the remainder of the valuation Report and must not be relied upon in isolation.



Miguel A. López, MRICS

Senior Consultant

RE Advisory Services



Diego Vilaró, MRICS

Director de Advisory

Advisory Services

Terms of Reference

SECTION 1 - TERMS OF REFERENCE

1.1. Valuer Identification and Status

This report has been prepared by Miguel A. López, MRICS, Gesvalt Senior Valuer, and supervised by Diego Vilaró, MRICS, Director of Gesvalt Advisory Services GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Furthermore, we confirm the following:

- That we have the experience and insight to carry out this piece of work.
- That the valuation has been carried out by qualified, independent professionals without any vested interest in the parties involved in the process.
- That Gesvalt stands to gain no benefit from carrying out this task other than the fees corresponding to the Valuation.

1.2. Identification of Petitioner

The petitioner of this report is the company KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

1.3. Purpose of the Assessment

The purpose of this study is to obtain the Market Value for Regulated Market Use.

1.4. Identification of the asset to be valued

In accordance with your instruction, we have undertaken the relevant investigations in order to provide you with a market valuation and appraisal report under RICS standards in relation to 25 residential estates located in the provinces of Toledo, Ciudad Real, Cádiz, Murcia, Albacete, Alicante, Cuenca, Castellón and Valencia with the scope and special valuation assumptions detailed latter in this report.

1.5. Valuation Basis

The valuation has been carried out in line with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the "Red Book"), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

The purpose of this valuation report is to obtain the Market Value of the cited property. The definition of said valuation basis is set forth in these standards:

Market Value

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." (IVS 104 Bases of Value, IVSC 2022).

Our valuation report is subject to our standard valuation conditions and assumptions which are included in the report appendices. In the event that our assumptions prove to be incorrect, the valuation must subsequently be reviewed.

The valuation should be read in conjunction with the other sections of this Valuation Report. The appendices of the report include details of the properties, valuation inputs and valuation results. They also contain several plans, maps, locations, and photographs. All the said plans, location maps and photos in the Report and the Appendices are included purely for identification purposes.

1.6. Valuation Date

The valuation date is 31 of December of 2022.

1.7. Scope of Research

During the months of January and February of 2021 we inspected 15 out of the 25 assets. The properties were inspected externally and in some cases we accessed to some of the units when the client gave us that option. Due to the covid-19 we did not gained access to the occupied units.

Six new assets were added to the portfolio during 2021. We have inspected all the properties both internally and externally during the months of January and February of 2022.

Finally, 4 new assets were incorporated to the portfolio during 2022, these properties have been inspected during the month of February of 2023. We gain access to a few units of the developments, but we could inspect the communal areas of those buildings.

We are of the opinion that the inspection exercise carried out in 2021, 2022 and 2023 has been sufficient to provide a reliable opinion in this valuation exercise.

1.8. Nature and Sources of the Information Used

In order to compile this report, the client has provided us with the following information:

- 1) 2022 Rent Roll/Non recoverable cost schedule (Excel file for all properties).
- 2) Detail of Floor areas (Excel file for all properties).
- 3) Detail of CAPEX of the properties under refurbishment.
- 4) Set of land registry excerpts of the 4 new assets (Chilches, Cebolla, Yuncler and Moncada).
- 5) First occupation licenses of the 4 new assets.
- 6) Acquisition Title deeds of the 4 new assets in favour of Ktesios Real Estate Socimi, S.A.

In previous years we were provided with the following documents

- 1) First occupation License of the assets added to the portfolio in 2021
- 2) Local standard valuation certificate of Calle Juan Caro, 15, Fuensalida, Toledo, undertaken by Tasaiberica as of 30 December 2021.
- 3) Local standard valuation of Calle San Victor, 17, Tarancón, Cuenca, undertaken by AT Valor as 29 December 2021.
- 4) Purchase Title Deeds of the new 6 assets.
- 5) Set of photographs of Calle San Sebastián, 25 and Calle Poeta García Lorca, 2, Alcantarilla, Murcia.
- 6) Lease contracts of the occupied units.
- 7) Cadastral Information.
- 8) Land Registry Excerpts.
- 9) Local standard valuation undertaken by Arco Valoraciones, Instituto de Valoraciones, Krata and Ibertasa.
- 10) 2020 Rent Roll/Non recoverable cost schedule (2 Excel files)
- 11) Detail of portfolio units (Excel file)
- 12) Refurbishment project of residential units in Alcantarilla (Murcia).
- 13) Technical Report prepared by RKS Asset Management for Ktesios Real Estate, SOCIMI S.A. (5 of March 2021).

1.9. Restrictions on Use, Distribution and Publication

This report and the conclusions reached may only be used by the parties to which it is addressed, for the sole purpose that is specified and as of the valuation date referred to, and the conclusions are based on information provided by the Company and other sources. Likewise, GESVALT will not be liable to any third party for the content of said Report or for the advice given.

No content, total or partial, of this document, especially regarding the assessment conclusions and the identity data of any of the consultants or technicians, as well as their signatures, may be spread, by any means, without the prior and express written consent of GESVALT.

Nevertheless, the above parties must keep the restrictions on use, distribution and publications as stated on the above paragraphs.

1.10. Compliance with International Valuation Standards (IVS)

The valuation has been carried out in line with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the "Red Book"), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

1.11. Date of Valuation report

This document is issued the 21 of March of 2023.

Valuation Report

SECTION 2 - THE PORTFOLIO

2.1. Location

2.1.1. Macro-Location:

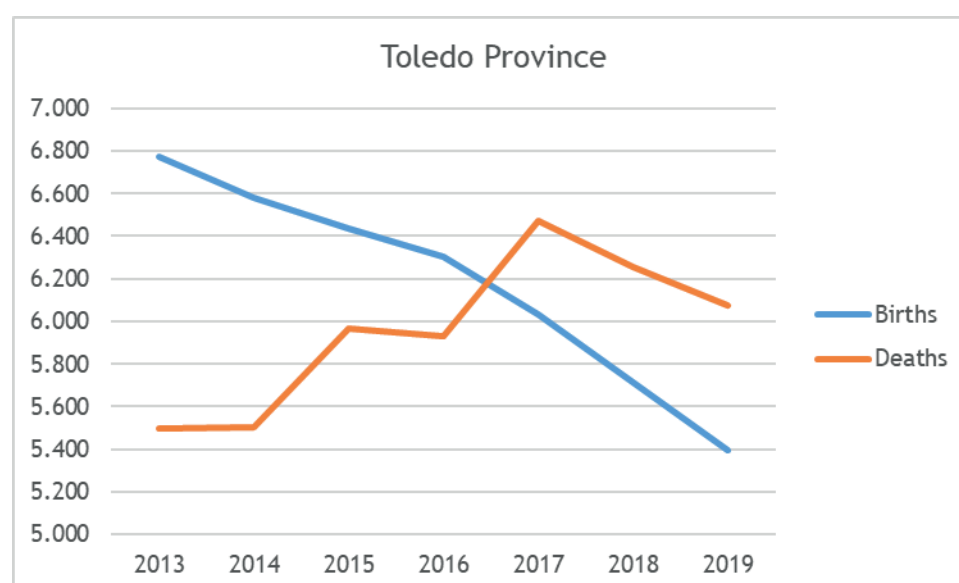
The 314 residential units and 1 office unit (25 properties) are located in Toledo, Ciudad Real, Cádiz, Murcia, Albacete, Alicante, Cuenca, Castellón and Valencia provinces.

Toledo Province

Toledo is a province of central Spain, in the western part of the autonomous community of Castile-La Mancha. It is bordered by the provinces of Madrid, Cuenca, Ciudad Real, Badajoz, Cáceres, and Ávila. Its capital is the city of Toledo.

Number of municipalities:	204.
Territory area (km ²):	15,370.10
Population density:	45.79 (inhabitant/km ²)
Total Population:	703,3772 inhabitants (2020). Has Increased Y-o-Y by 1.28%
Foreign Population:	71,967 (10.23%).

TOLEDO PROVINCE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Births	6,771	6,578	6,436	6,305	6,033	5,712	5,393
Deaths	5,499	5,501	5,969	5,928	6,470	6,255	6,076
Population Growth	1,272	1,077	467	377	-437	-543	-683
Marriages	2,327	2,466	2,459	2,629	2,625	2,570	2,545



Location of Toledo province

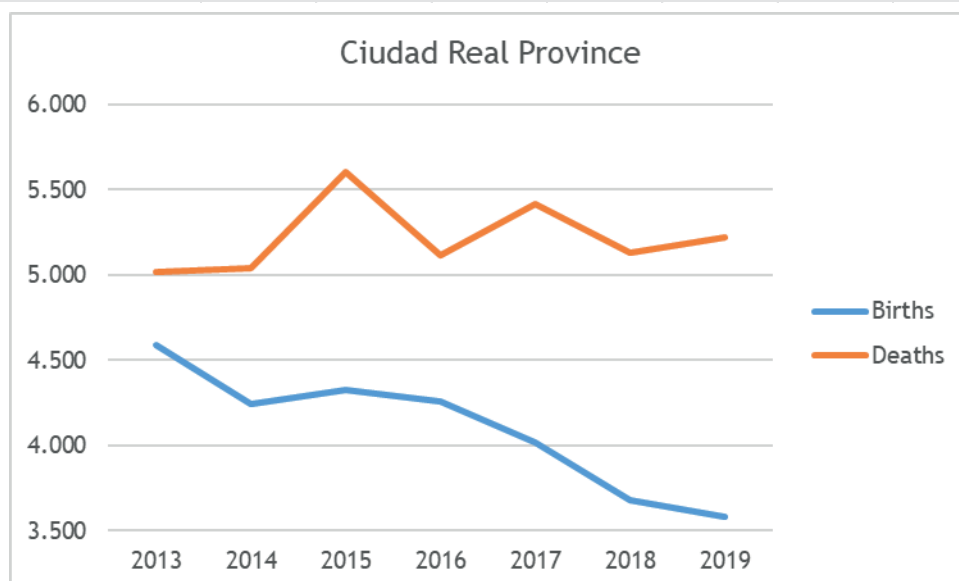


Ciudad Real Province

The province of Ciudad Real is in the southwestern part of the autonomous community of Castile-La Mancha, Spain. It is bordered by the provinces of Cuenca, Albacete, Jaén, Córdoba, Badajoz, and Toledo. It is partly located in the old natural region of La Mancha. Its capital is Ciudad Real. It is the third largest province by area in all of Spain, after Cáceres and Badajoz.

Number of municipalities:	102.
Territory area (km ²):	19,813.12
Population density:	24.99 (inhabitant/km ²)
Total Population:	495,1761 inhabitants (2020). Has decreased Y-o-Y by -0.14%
Foreign Population:	31,023 (6.27%).

CIUDAD REAL PROVINCE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Births	4,588	4,245	4,325	4,258	4,013	3,676	3,578
Deaths	5,020	5,039	5,602	5,117	5,419	5,131	5,223
Population Growth	-432	-794	-1,277	-859	-1,406	-1,455	-1,645
Marriages	1,538	1,568	1,663	1,743	1,679	1,732	1,671



Location of Ciudad Real province

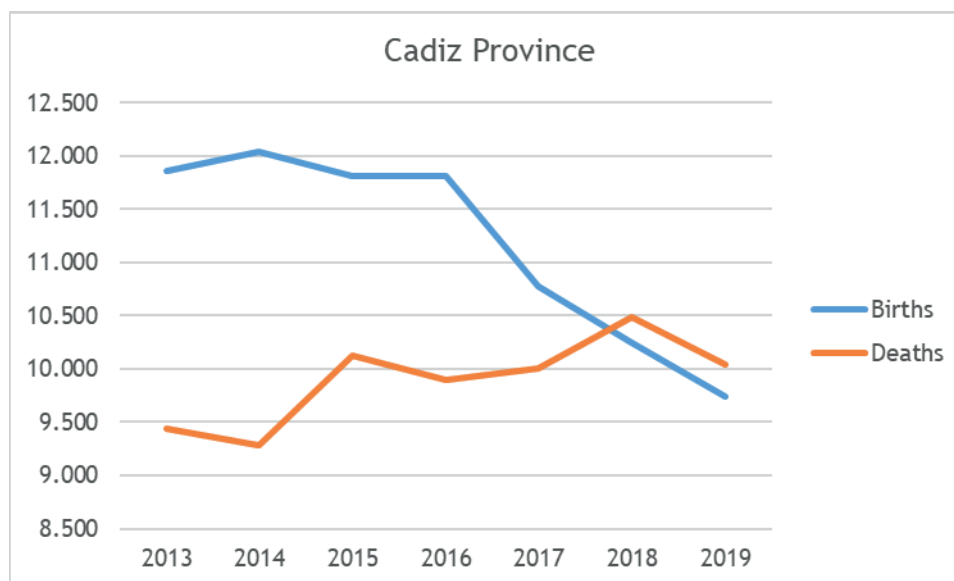


Cadiz Province

Cádiz is a province of southern Spain, in the southwestern part of the autonomous community of Andalusia. It is the southernmost part of mainland Spain, as well as the southernmost part of continental Europe. It is bordered by the Spanish provinces of Huelva, Seville, and Malaga, as well as the Atlantic Ocean, the Mediterranean Sea, the Strait of Gibraltar and the British overseas territory of Gibraltar. Its capital is the city of Cadiz, which has a population of more than 116,979. The largest city is Jerez de la Frontera with 212,879 inhabitants, and another important city is Algeciras with just over 121,414 inhabitants.

Number of municipalities:	45.
Territory area (km ²):	7,435.61
Population density:	167.31 (inhabitant/km ²)
Total Population:	1,244,049 inhabitants (2020). Has Increased Y-o-Y by 0.31%
Foreign Population:	49,470 (3.98%).

CADIZ PROVINCE	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Births	11,862	12,038	11,814	11,814	10,778	10,246	9,745
Deaths	9,438	9,278	10,121	9,902	10,007	10,485	10,044
Population Growth	2,424	2,760	1,693	1,912	771	-239	-299
Marriages	3,960	4,337	4,666	4,798	4,824	4,546	5,024



Location of Cádiz province

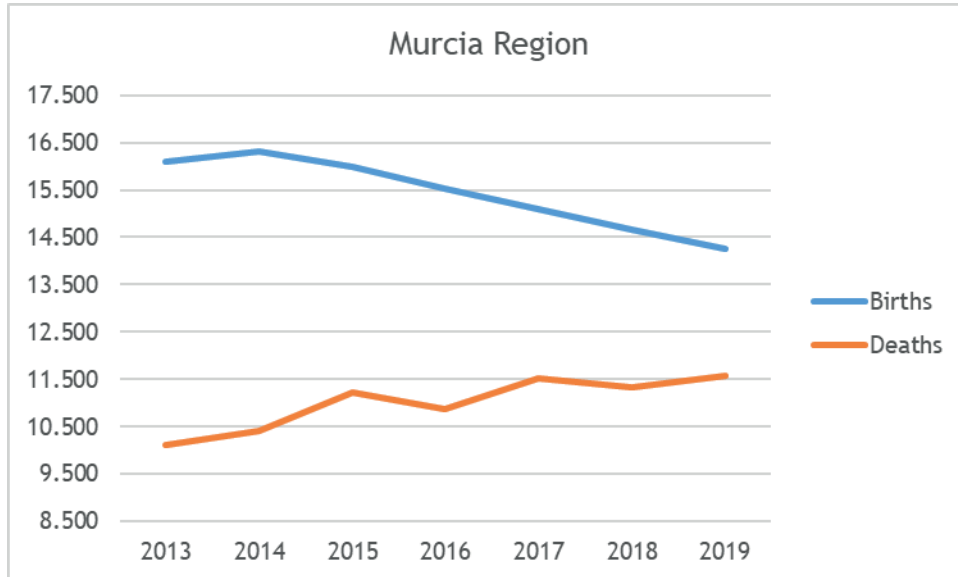


Murcia Region

The Region of Murcia is an autonomous community of Spain located in the southeast of the Iberian Peninsula, on the Mediterranean coast. Bordered by Andalusia, Castilla-La Mancha and the Valencian Community, the autonomous community is a single province. It is thus operated as one unit of government. The city of Murcia is the capital of the region and seat of the government. The parliament, known as the Regional Assembly of Murcia, is located in Cartagena. The autonomous community and province is subdivided into municipalities.

Number of municipalities:	45.
Territory area (km ²):	11,313.87
Population density:	133.58 (inhabitant/km ²).
Total Population:	1,511,251 inhabitants (2020). Has Increased Y-o-Y by 1.16%
Foreign Population:	222,217 (14.70%).

MURCIA REGION	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Births	16,105	16,308	15,976	15,528	15,088	14,675	14,264
Deaths	10,115	10,397	11,233	10,867	11,522	11,327	11,568
Population Growth	5,990	5,911	4,743	4,661	3,566	3,348	2,696
Marriages	4,441	4,941	4,900	5,177	5,215	5,224	5,093



Location of Murcia province

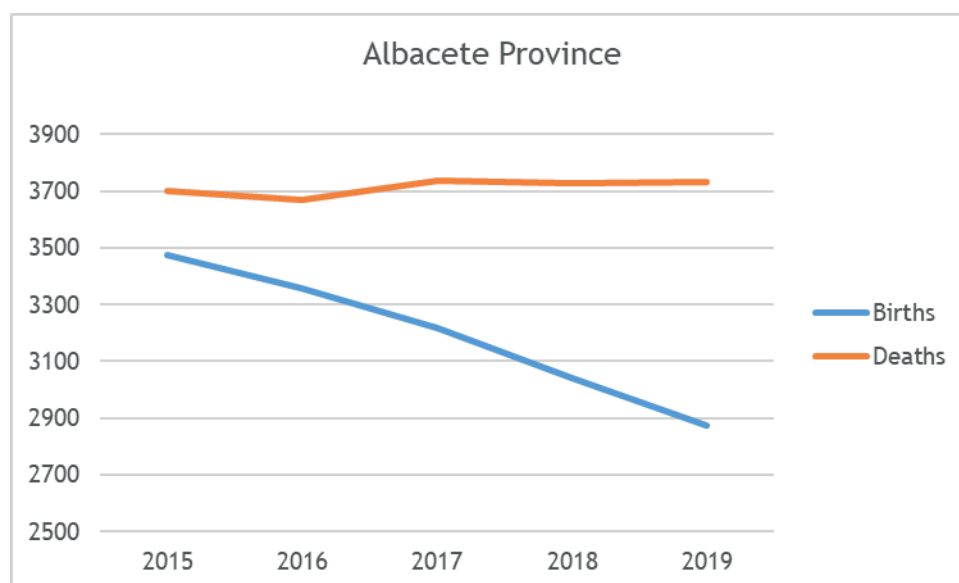


Albacete Province

Albacete is a Spanish province located in the southeast of the Iberian Peninsula, in the autonomous community of Castilla-La Mancha, with the city of Albacete as its capital. It is bordered to the east by Valencia and Alicante, to the south by Murcia and Granada, to the west by Ciudad Real and Jaén and to the north by Cuenca. Albacete is the largest and most populated city of Castilla-La Mancha. Industry is one of the pillars of the city. Albacete is home to major multinationals and has five large industrial areas, including Campollano, the largest industrial estate in Castilla-La Mancha.

Number of municipalities:	87.
Territory area (km ²):	14,917.59
Population density:	26.03 (inhabitant/km ²).
Total Population:	388,270 inhabitants (2020). Has Increased Y-o-Y by 0.03%
Foreign Population:	26,324 (6.78%).

ALBACETE PROVINCE	2015	2016	2017	2018	2019
Births	3,476	3,359	3,217	3,040	2,872
Deaths	3,700	3,670	3,736	3,727	3,731
Population Growth	-224	-311	-517	-687	-859
Marriages	1,357	1,429	1,383	1,294	1,228



Location of Albacete province

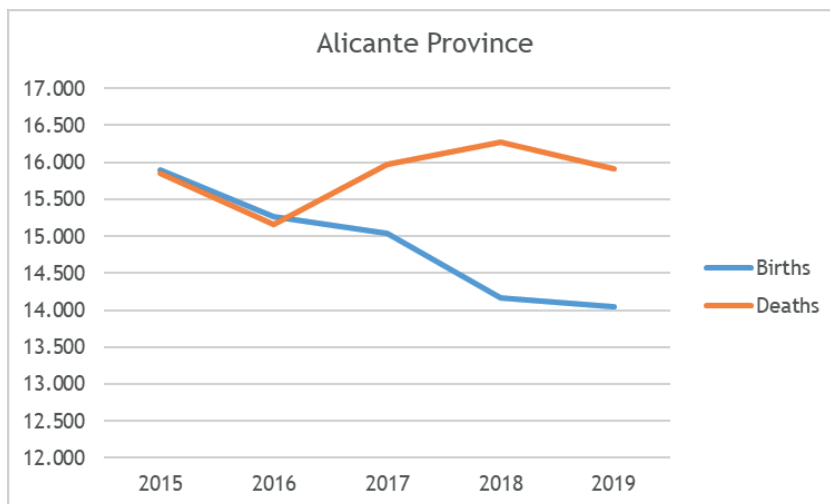


Alicante Province

Alicante is a Spanish province. It is located in the southeast of the Iberian Peninsula, the Spanish Levante, and is the southernmost and least extensive province of the Valencian Community (25.01 % of its territory). However, it is the fifth most populated province in the country, the fifth in terms of population density and the most densely populated in the Valencian Region. It is bordered to the west by the Region of Murcia and the province of Albacete, to the north by the province of Valencia, to the south by Murcia and to the east by the Mediterranean Sea. The province of Alicante, and its tourist brand, the Costa Blanca, is one of the main tourist areas both in Spain and on the entire European continent.

Number of municipalities:	141.
Territory area (km ²):	5,816.52
Population density:	323.20 (inhabitant/km ²)
Total Population:	1,879,888 inhabitants (2020). Has Increased Y-o-Y by 1.14%
Foreign Population:	374,618 (19.93%).

ALICANTE PROVINCE	2015	2016	2017	2018	2019
Births	15,904	15,259	15,039	14,161	14,046
Deaths	15,853	15,155	15,974	16,270	15,908
Population Growth	51	104	-935	-2,109	-1,862
Marriages	6,144	6,772	6,842	6,512	6,226



Location of Alicante province

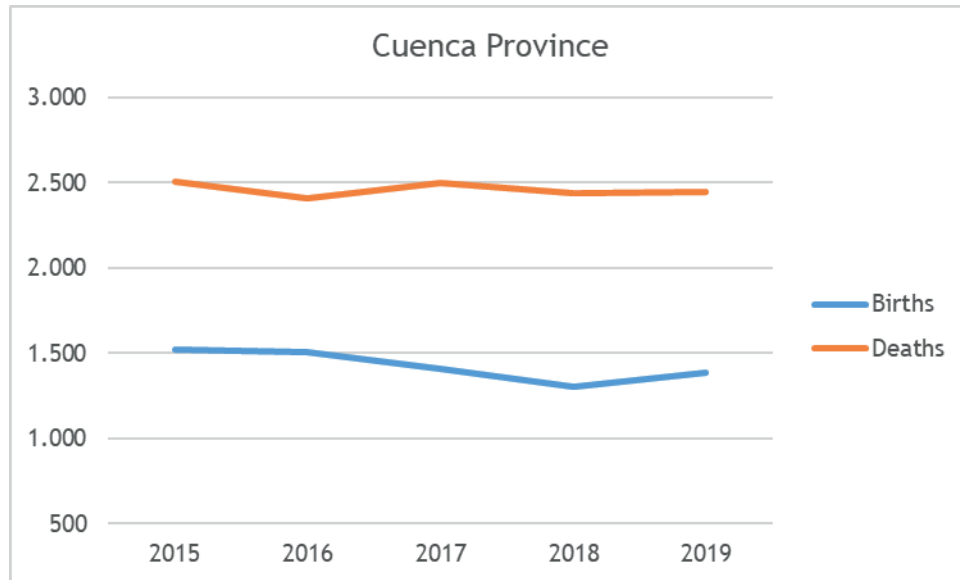


Cuenca Province

Cuenca is a Spanish province located in the center of the Iberian Peninsula, in the autonomous community of Castilla-La Mancha, with the city of Cuenca as its capital. It is one of the largest provinces in Spain, bordered to the north by Guadalajara, to the east by Aragon, specifically Teruel and Valencia, to the south by Albacete, to the west by Toledo and part of Madrid, and to the southwest by Ciudad Real. The city of Cuenca is divided into two distinct areas: the old city and the new city. The first is located on a rocky hill bordered by the gorges of the River Júcar to the north and its tributary, the River Huécar, to the south.

Number of municipalities:	238.
Territory area (km ²):	17,140.39
Population density:	11.44 (inhabitant/km ²)
Total Population:	196,139 inhabitants (2020). Has decreased Y-o-Y by -0.10%
Foreign Population:	22,131 (11.28%).

CUENCA PROVINCE	2015	2016	2017	2018	2019
Births	1,522	1,507	1,407	1,303	1,389
Deaths	2,507	2,405	2,500	2,436	2,443
Population Growth	-985	-898	-1,093	-1,133	-1,054
Marriages	591	545	499	573	553



Location of Cuenca province

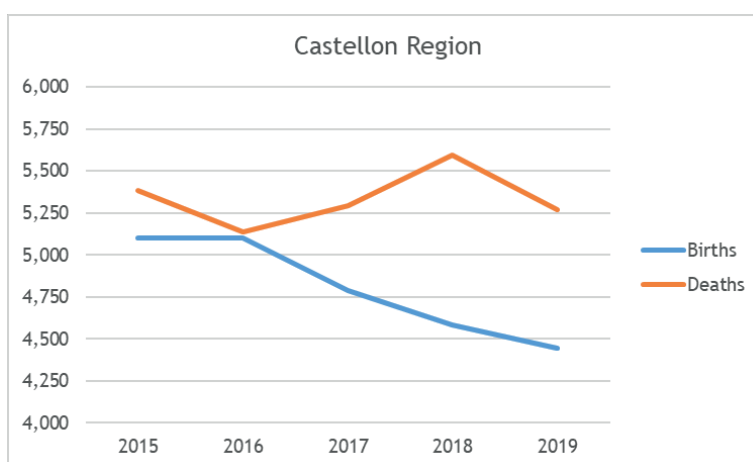


Castellon Province

Castellon is a province in the northern part of the Valencian Community. It is bordered by the provinces of Valencia to the south, Teruel to the west, Tarragona to the north, and by the Mediterranean Sea to the east. The western side of the province is in the mountainous Sistema Ibérico area. Castellón's capital is Castellón de la Plana. It is located on the Costa del Azahar (or Costa dels Tarongers) by the Mediterranean Sea. The mountain range known as Desert de les Palmes rises inland north of the town.

Number of municipalities: 135.
 Territory area (km²): 6,631.89
 Population density: 88.30 (inhabitant/km²)
 Total Population: 585,590 inhabitants (2020). Has decreased Y-o-Y by 0.97%
 Foreign Population: 88,992 (15.20%).

CASTELLON REGION	2015	2016	2017	2018	2019
Births	5,098	5,103	4,785	4,580	4,444
Deaths	5,382	5,139	5,293	5,595	5,268
Population Growth	-284	-36	-508	-1,015	-824
Marriages	2,031	2,042	2,056	1,937	2,075



Location of Castellon province



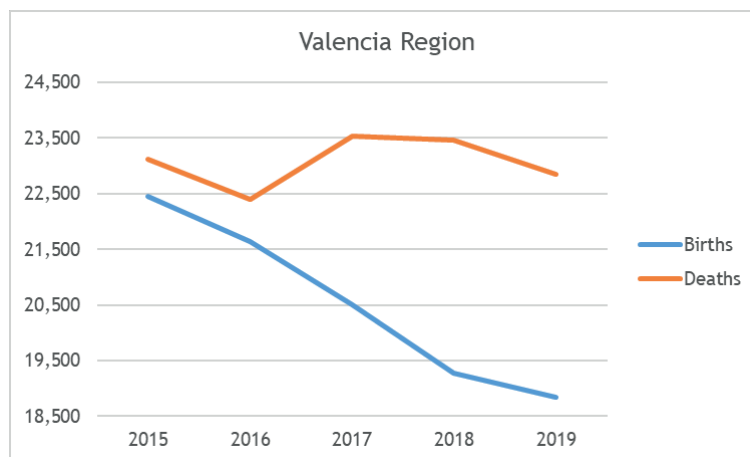
Valencia Province

Valencia is a province of Spain, in the central part of the autonomous Valencian Community. Of the province's over 2.5 million people, one-third live in the capital, Valencia, which is also the capital of the autonomous community and the 3rd biggest city in Spain, with a metropolitan area of 2,522,383 people it is also one of the most populated cities of Southern Europe. There are 266 municipalities in the province. It is bordered by the provinces of Alicante, Albacete, Cuenca, Teruel, Castellón, and

the Mediterranean Sea. The northwestern side of the province is in the mountainous Sistema Ibérico area.

Number of municipalities: 266.
 Territory area (km²): 10,744.68
 Population density: 241.22 (inhabitant/km²)
 Total Population: 2,591,875 inhabitants (2020). Has decreased Y-o-Y by 1.04%
 Foreign Population: 288,521 (11.13%).

VALENCIA REGION	2015	2016	2017	2018	2019
Births	22,448	21,635	20,494	19,277	18,834
Deaths	23,116	22,403	23,537	23,465	22,840
Population Growth	-668	-768	-3,043	-4,188	-4,006
Marriages	9,854	10,115	9,723	9,633	9,233



Location of Valencia province



2.1.2. Micro -Location

The table below shows a summary of the addresses and quality of the various micro locations.

#	Building ID	Real Estate Address	Town	Province	Population	Num. of Residential Units
1	137	CL CLAVEL, 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	1,927	2
2	138	CL CLAVEL, 23	CAZALEGAS	TOLEDO	1,927	3
3	144	CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SAN CRISPÍN, 71	FUENSALIDA	TOLEDO	12,004	11
4	148	CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6	MEJORADA	TOLEDO	1,354	28
5	140	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA	RIELVES	TOLEDO	760	13
6	145	CL TEODORO SACRISTAN, 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	3,387	15
7	139	CL CASTILLA LA MANCHA	TEMBLEQUE	TOLEDO	1,949	3
8	143	AV MARQUES MONTEMAYOR, 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	1,864	9
9	136	CL ORIENTE, 9	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	36,024	3
10	135	CL CANALEJAS, 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	36,024	10(*)
11	146	CL RONDA, 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	8,432	10
12	141	AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON CL FERROCARRIL	MALAGON	CIUDAD REAL	7,801	14
13	142	CL ANCHA, 46	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	15,744	16
14	147	CL TENIENTE MIRANDA, 121	ALGECIRAS	CADIZ	122,368	12
15	149	CL SAN SEBASTIAN, 25 y CL POETA GARCIA LORCA, 2	ALCANTARILLA	MURCIA	42,630	15
16	151	AV. DE VALENCIA, 91	CAUDETE	ALBACETE	10,135	4
17	152	C/ LEPANTO, 2	TEULADA	ALICANTE	11,944	6
18	153	C/ ANTONIO MACHADO, 22	CATRAL	ALICANTE	8,976	8
19	154	CL ISAAC ALBENIZ, 12	TARANCÓN	CUENCA	15,799	17
20	155	C/ JUAN CARO, 17	FUENSALIDA	TOLEDO	12,004	8
21	156	C/ SAN VICTOR, 17	TARANCÓN	CUENCA	15,799	17
22	157	CL. DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	4,582	8
23	109	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	21,913	12
24	42	CL. LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	2,846	39
25	158	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	3,021	32

(*) at CL Canalejas there are 9 residential units and 1 office unit.

The portfolio is mainly located in consolidated rural residential areas, most of these towns have seen their population to decrease in the 10 last years. However, if we focus on the last five years, we can observe population growth in 17 out of the 21 towns. Being remarkable the increase in population in Teulada province of Alicante with a 11.4%, Yuncler, Cazalegas and Fuensalida in the province of Toledo with 21.9%, 11.7% and 8.8% respectively. Tarancón in Cuenca registered an increase of population of 5.4% during the last 5 years. Nowadays there is a new sector of young professionals moving to rural area looking for more achievable, particularly in regions close to the main capitals like the province of Toledo. Other portfolio locations like Algeciras in the province of Cádiz is the third town in terms of population and it is an important city due to its strategic location. Its economic activity relates to its port (16th busiest port in the world). Alcantarilla is an important town in Murcia province with more than 42,630 inhabitants and that is part of the metropolitan area of Murcia city. Chilches in Castellon province has seen its population increased in a 6.6% during the last 5 years. Moncada is an important town in the proximities of Valencia City that have seen to growth in importance due to the location in town of one of the campus of the Universidad CEU Cardenal Herrera.

For further details in Micro Locations please see the individual reports in SECTION 6.

2.2. Description

The property consists of a stable residential portfolio of twenty-five property estates of mainly multi-dwelling residential units except those units located in Rielves, Tembleque and Moncada which are single dwelling units. These properties are of average to good quality, generally built with reinforced concrete structure and brick façade, tiles on the floor, double glazed windows with aluminium frames, well maintained in general. Most of the units benefit of parking lot, which is a positive point when you offer a property for letting.

The management of the portfolio is carried out by Grupo RKS. When the properties are acquired and are added to the portfolio, these are renovated, a CapEx amount is invested to repair and to update the properties. After this the properties are offered in the market for letting.

Individual descriptions are available in the corresponding summarised individual reports in SECTION 6.

2.3. Accommodation

A general overview of the accommodation in the portfolio is as follows:

#	Building ID	Real Estate Address	Town	Province	nº of residential units	type of residential	Total floor area (sqm)	Average Floor Area (sqm/unit)
1	137	CL CLAVEL, 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	2	Multi-dwelling	218.00	109.00
2	138	CL CLAVEL, 23	CAZALEGAS	TOLEDO	3	Multi-dwelling	208.90	69.63
3	144	AVDA SAN CRISPÍN, 71	FUENSALIDA	TOLEDO	11	Multi-dwelling	881.90	80.17

4	148	CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6 CL MIGUEL	MEJORADA	TOLEDO	28	Multi-dwelling	2,535.17	90.54
5	140	DELIBES & CL GARCILASO DE LA VEGA	RIELVES	TOLEDO	13	Single-dwelling	2,130.47	163.88
6	145	CL TEODORO SACRISTAN. 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	15	Multi-dwelling	1,594.00	106.27
7	139	CL CASTILLA LA MANCHA AV MARQUES	TEMBLEQUE	TOLEDO	3	Single-dwelling	385.80	128.60
8	143	MONTEMAYOR. 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	9	Multi-dwelling	741.02	82.34
9	136	CL ORIENTE. 9	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	3	Multi-dwelling	314.51	104.84
10	135	CL CANALEJAS. 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	9	Multi-dwelling	783.52	87.06
11	146	CL RONDA. 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	10	Multi-dwelling	644.57	64.46
12	141	AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON CL FERROCARRIL	MALAGON	CIUDAD REAL	14	Multi-dwelling	1,183.96	84.57
13	142	CL ANCHA. 46	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	16	Multi-dwelling	1,240.57	77.54
14	147	CL TENIENTE MIRANDA. 121 CL SAN	ALGECIRAS	CADIZ	12	Multi-dwelling	1,157.81	96.48
15	149	SEBASTIAN. 25 & CL POETA GARCIA LORCA. 2	ALCANTARILLA	MURCIA	15	Multi-dwelling	1,313.00	87.53
16	151	AV. DE VALENCIA. 91	CAUDETE	ALBACETE	4	Multi-dwelling	340.20	85.05
17	152	C/ LEPANTO. 2	TEULADA	ALICANTE	6	Multi-dwelling	465.40	77.57
18	153	C/ ANTONIO MACHADO. 22	CATRAL	ALICANTE	8	Multi-dwelling	706.17	88.27
19	154	CL ISAAC ALBENIZ. 12	TARANCÓN	CUENCA	17	Multi-dwelling	1,725.83	101.52
20	155	C/ JUAN CARO. 17	FUENSALIDA	TOLEDO	8	Multi-dwelling	571.07	71.38
21	156	C/ SAN VICTOR. 17	TARANCÓN	CUENCA	17	Multi-dwelling	1,640.10	96.48
22	157	CL. DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	8	Multi-dwelling	822.00	102.75
23	109	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	12	Single-dwelling	1,861.74	155.15
24	42	CL. LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	39	Multi-dwelling	2,770.26	71.03
25	158	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	32	Multi-dwelling	3,585.00	112.03
TOTAL					314		29,820.97	94.97

#	Building ID	Real Estate Address	Town	Province	Number of Units	Type of Property	Total Floor Area (sqm)	Average Floor Area (sqm/unit)
10	135	CL CANALEJAS, 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	1	office	51.52	51.52

The total residential and office floor area is 29,872.49 m².

The portfolio consists also of the following parking and storage units. We have differentiated the independent units. which can be sold separately form the annexed units. which must be sold together with the residential units as they form indivisible land registry units.

#	Building ID	Real Estate Address	Town	Province	Parking Units	Parking/Storage Units	Storage Units	Annexed Parking Units	Annexed Storage Units
1	137	CL CLAVEL. 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	0	0	0	2	2
2	138	CL CLAVEL. 23	CAZALEGAS	TOLEDO	0	0	0	3	2
3	144	C/ SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 /AV SAN CRISPIN. 71	FUENSALIDA	TOLEDO	0	0	0	11	11
4	148	CL VIÑUELAS. 2 & CL ZARZA. 6	MEJORADA	TOLEDO	27	2	2	0	0
5	140	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA	RIELVES	TOLEDO	0	0	0	13	0
6	145	CL TEODORO SACRISTAN. 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	15	0	15	0	0
7	139	CL CASTILLA LA MANCHA. 69. 71 & 73	TEMBLEQUE	TOLEDO	0	0	0	0	0
8	143	AV MARQUES MONTEMAYOR. 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	0	0	0	9	9
9	136	CL ORIENTE. 11	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	3	2	3	0	2
10	135	CL CANALEJAS. 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	0	0	0	4	4
11	146	CL RONDA. 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	10	0	0	0	0
12	141	AVDA DEL SANTO 103	MALAGON	CIUDAD REAL	0	0	0	12	0
13	142	CL ANCHA. 46	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	17	0	0	0	0
14	147	CL TENIENTE MIRANDA. 121	ALGECIRAS	CADIZ	0	0	0	0	0
15	149	CL POETA FEDERICO GARCIA LORCA. 2	ALCANTARILLA	MURCIA	0	0	0	0	0
16	151	AV. DE VALENCIA. 91	CAUDETE	ALBACETE	0	0	0	0	0
17	152	C/ LEPANTO. 2	TEULADA	ALICANTE	0	0	0	0	0
18	153	C/ ANTONIO MACHADO. 22	CATRAL	ALICANTE	0	0	0	0	0
19	154	CL ISAAC ALBENIZ. 12	TARANCÓN	CUENCA	17	0	0	0	0
20	155	C/ JUAN CARO. 17	FUENSALIDA	TOLEDO	8	0	0	0	0
21	156	C/ SAN VICTOR. 17	TARANCÓN	CUENCA	17	0	17	0	17
22	157	CL. DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	0	0	0	8	0
23	109	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	8	0	0	11	12
24	42	CL. LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	0	0	0	39	26
25	158	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	32	7	5	0	7
	TOTAL				154	9	42	112	134

We detail below the built areas for parking and storages per location.

#	Building ID	Real Estate Address	Town	Number of parking Units	Number of parking/storage Units	Number of storage Units	Floor Area Parking Units (sqm)	Floor Area storage Units (sqm)	Floor Area Parking Storage Units (sqm)
1	137	CL CLAVEL. 14-16	CAZALEGAS	2	0	2	50.00	0.00	18.60
2	138	CL CLAVEL. 23	CAZALEGAS	3	0	2	85.00	0.00	7.26
3	144	AV SAN CRISPIN. 71	FUENSALIDA	11	0	11	275.00	0.00	31.20
4	148	CL VIÑUELAS. 2 & CL ZARZA. 6	MEJORADA	27	0	2	675.00	0.00	24.00
5	140	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA CL TEODORO SACRISTAN.	RIELVES	13	0	0	0.00	0.00	0.00
6	145	19 CL CASTILLA LA MANCHA.	SANTA OLALLA	15	0	15	375.00	0.00	94.00
7	139	69. 71 & 73 AV MARQUES	TEMBLEQUE VILLASECA DE LA SAGRA	0	0	0	0.00	0.00	0.00
8	143	MONTEMAYOR. 3 & 5	LA SAGRA	9	0	9	225.00	0.00	77.70
9	136	CL ORIENTE. 11	TOMELLOSO	3	2	5	75.00	59.24	12.87
10	135	CL CANALEJAS. 4	TOMELLOSO	4	0	4	159.80	0.00	14.80
11	146	CL RONDA. 66	HERENCIA	10	0	0	250.00	0.00	0.00
12	141	AVDA DEL SANTO 103	MALAGON	12	0	0	300.00	0.00	0.00
13	142	CL ANCHA. 46 CL TENIENTE MIRANDA.	MIGUELTURRA	17	0	0	425.00	0.00	0.00
14	147	121 CL POETA FEDERICO GARCIA LORCA. 2	ALGECIRAS	0	0	0	0.00	0.00	0.00
15	149	CL POETA FEDERICO GARCIA LORCA. 2	ALCANTARILLA	0	0	0	0.00	0.00	0.00
16	151	AV. DE VALENCIA. 91	CAUDETE	0	0	0	0.00	0.00	0.00
17	152	C/ LEPANTO. 2 C/ ANTONIO MACHADO.	TEULADA	0	0	0	0.00	0.00	0.00
18	153	22	CATRAL	0	0	0	0.00	0.00	0.00
19	154	CL ISAAC ALBENIZ. 12	TARANCÓN	17	0	0	424.06	0.00	0.00
20	155	C/ JUAN CARO. 17	FUENSALIDA	8	0	0	160.00	0.00	0.00
21	156	C/ SAN VICTOR. 17	TARANCÓN	17	0	34	470.00	0.00	112.85
22	157	CL. DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	8	0	0	66.56	0.00	0.00
23	109	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	19	0	12	90.00	0.00	0.00
24	42	CL. LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	39	0	26	386.10	0.00	129.48
25	158	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	32	7	12	1,052.55	267.00	94.86
TOTAL				266	9	134	5,544.07	326.24	617.62

Total parking and storage area is 6,487.93 m².

Total Portfolio floor area is 36,360.42 m².

The above floor areas have been provided by the client we understand that these areas are correct.

We recommend that you instruct a Measurement Survey to match the different set of areas available in the different documents.

2.4. State of Repair & CapEx

We have not conducted any building survey, nor have we been provided with a CapEx analysis by an independent technical surveyor. We have not been provided with technical due diligence reports. Thus, based on our visual inspection, the state of repair and conditions of the properties are average and commensurate with their age and use.

For the purposes of the valuation, we have assumed that there are not structural shortcomings or other factors negatively impacting the valuation coming from the state of repair and conditions of the properties. We recommend that your technical advisers conduct a Capex review for each property to ascertain the actual state of repair and conditions of the assets.

2.5. Environmental Considerations

We have not undertaken or been commissioned to carry out an environmental assessment to establish whether contamination exists or may exist, nor are we aware of any such assessment having been prepared by a specialist adviser in respect of the subject property and its environs.

We have not undertaken any detailed investigations into past and present uses of the subject property or of any adjoining property. However, we did not observe evidence of potential and actual contamination that we consider could be likely to affect our valuation.

Overall, and for the purposes of this Valuation, we have assumed that no contamination exists in relation to the properties sufficient to affect value. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

We would recommend that your legal advisors obtain formal confirmation from the current owner and occupiers that no notices have been served on them by the local authority in respect of environmental issues.

2.6. Flood Risk

We understand that there is no history of flooding at these sites and that they are not located within designated flood plain or flood risk areas. Accordingly, we have not made any adjustment to our valuation in respect of flood risk.

SECTION 3 - LEGAL

3.1. Town Planning and Licenses

All our investigations have been carried out on informal basis, both by telephone or from the information gathered in the towns planning authority's website. The result of this consultation is included in each individual valuation report.

However, we want to point out that all this documentation and information consulted is for informational purposes and is not binding. Only a planning certificate issued by that administration has that legal and binding character.

We have been provided with the occupancy licences of the residential estates, so we understand that all the properties are legal and comply with the planning regulations.

3.2. Tenure

Tenure of the properties are detailed in the individual reports.

3.3. Occupational Leases

The portfolio is subject to 288 residential leases. We have been provided with a proportion of the lease agreements, of which we have reviewed a sample. Moreover, we have based our valuation on the rent roll provided by the client, which we have assumed it is comprehensive, complete and accurate. Such rent roll displays the unit name, location, area (m²), lease start date, lease end date, passing rent per month.

285 out of the 288 leases are subject to the Residential Leasing Act of 1994 and subsequent modifications. The contracts are simple, straightforward and laid out by the standard clauses issued by the Spanish residential market. A general summary of the lease standards contained in the lease contracts is in the table below.

Term:	Usually 1-year term. with automatic one-year extension at the tenant's call to a maximum of 7 years in total. Tacit Renewal of one-year periods to a maximum of 3 years after the 7-year first term.
Rent:	Monthly in advance (within the first 5 days of each month).
Rent Indexation:	CPI rent review annually. (*) The government has set the 2% cap on rent updates for 2023 as a continuation of the extraordinary measures taken because of the war in Ukraine. This limit is set for large housing Landlords.
Break Options	Anytime after the standard 6-month mandatory term. with a pre notice period of 30 days and subject to a penalty which will be a proportion of one month of rent calculated on the basis of the outstanding months to comply with the year lease term.
Rental Guarantees	<ol style="list-style-type: none"> 1) Legal Deposit of 1 month rent. 2) Lease Payment Insurance (paid by the Tenant)
Subletting & Assignment	Expressly forbidden.
Expenses & supplies	Property taxes. insurance premium and common areas expenses will be assumed by the Landlord.
Maintenance and Capex	<ol style="list-style-type: none"> 1) Daily and ongoing maintenance costs will be paid by the tenants. 2) Landlord will assume those works to maintain common spaces and extraordinary CapEx to cover enhancement works in the buildings or to comply with regulations. <p>In any case the Tenant has to notice any damage to the Landlord within a period of 24 hours.</p>

	Tenant will need written consent of the Landlord to carry out carpentry works, or masonry works or any other work that could affect the building structure.
--	---

3 out of the 288 leases are subject to the Residential Leasing Act of 1964 or precedent Acts, which were in force until 1985, when the Government brought an amendment to the existing law. Eventually these are very tenant- friendly lease contracts which allowed for the unlimited term and extensions, brought by the allowance of assignment of the lease (*inter vivos or mortis causa*), to the spouse, husband, children, parents or even siblings. At least two assignments were allowed mortis causa, but in general the number of assignments was not limited in all leases. These extensions are assignments were considered in force when the tenant notified those at least two months in advance. These leases were not subject to a CPI annual rent review or any similar, resulting is a rent far below market levels at the present.

In general. the tenant base of the portfolio is atomized and none of the tenants account for more than 0.75% of the passing annual rental income as at 31 of December 2022.

We have not been instructed to conduct any tenant's covenant strength check, which will be undertaken by the client. For the purposes of this valuation, we have assumed that the covenant strength of the tenants is good. Tenants must contract a rent payment insurance.

SECTION 4 - MARKET COMMENTARY

4.1. National Economic Outlook

We can see how the economy in Spain continues to be heavily influenced by high inflation levels, the war between Russia and Ukraine, disruptions in supply chains and rising interest rates. Spain closes 2022 with GDP growth of 5.5% and according to forecasts, 2023 growth is revised to 1.3%. Virtually zero growth is expected in Q1 2023, followed by gains of 0.5%-0.6% for the remaining quarters. The slowdown relative to 2022 will be felt in private consumption, investment and foreign trade. It should be noted that we are experiencing an inflationary situation that has not been seen since the 1980s. There has been a faster and sharper than expected monetary tightening. The European Central Bank (ECB) raised its interest rates again in December 2022 (+0.50%) in order to curb high inflation in the eurozone and brings the rate already at 2.5%, the highest since 2009. Monetary policy will remain tight, we expect the ECB to keep raising its interest rates until mid-year, bringing the deposit rate to 3.0% in May 2023.

Spain ranks 23rd in the global list of developed countries and is the 14th largest economy in the world by nominal GDP, 5th in the European Union and 4th in the Eurozone.

The global figures are as follows:

Population (H2 2022): 47.60 million inhabitants, according to the latest data.

Unemployment rate (Q4 2022): 12,87%.

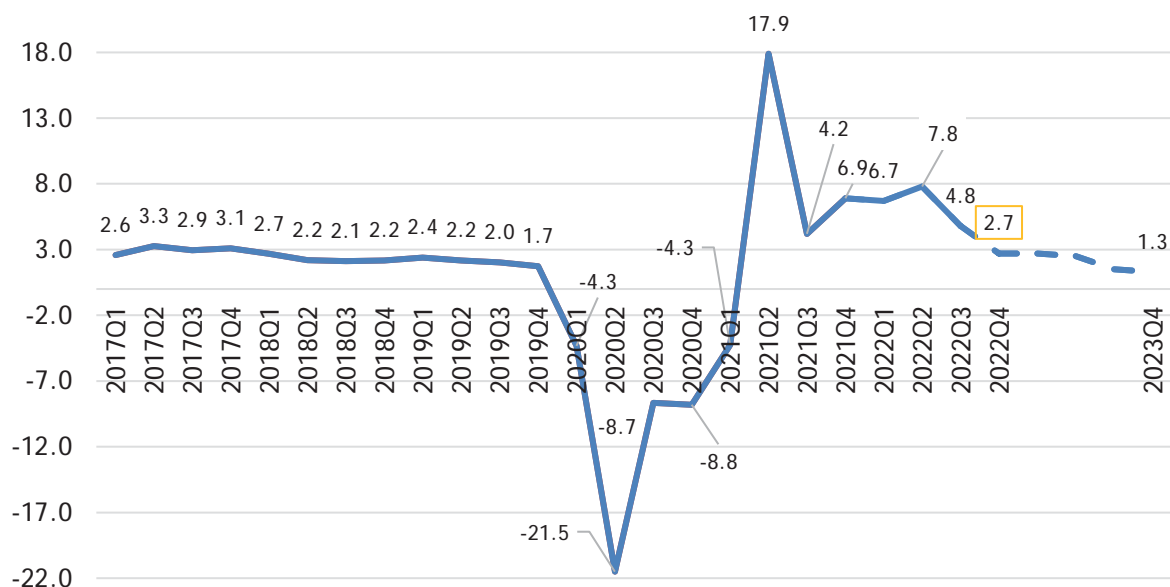
Rent per capita (2022): 27,910 euros, according to the latest data.

(Source: INE)

GDP

GDP was drastically affected by the COVID-19 pandemic with GDP declining by -8.8% (INE) in Q4 2020, one of the largest contractions in Europe, before recovering from Q2 2021 onwards, as illustrated in the graph below:

GDP per quarter in Spain (Annual Change(%))



Source: INE (National Statistical Institute)

With this fall in Q4 2020, the services sector was strongly affected, especially the tourism industry, including hotels, restaurants and leisure. As a result, the Spanish economy recorded its second consecutive annual growth. The year-on-year change in GDP stands at 2.68% in Q4 2022, according to the advance data published by the INE, compared with 4.77% in the previous quarter. Spanish GDP registered a variation of 0.2% in Q4 2022 with respect to the previous quarter in terms of volume, GDP registered an increase of 5.5%.

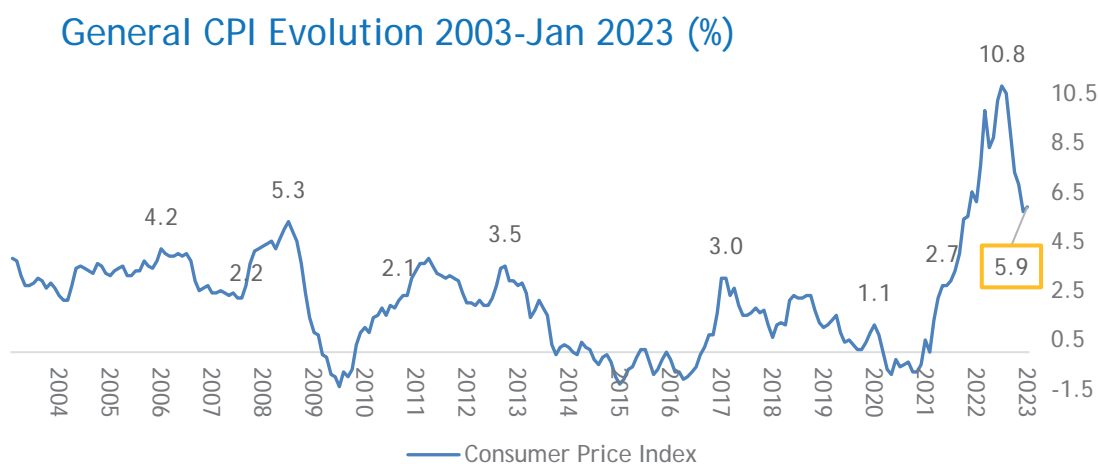
Data show that activity has slowed in the second half of the year 2022. Spanish household spending will be negatively affected by increased uncertainty, rising prices, a slowdown in employment and higher interest rates.

The war between Russia and Ukraine has had a very negative impact on its economy, affecting Spain through different channels and reducing the demand for goods and services in our country. In addition, it should be borne in mind that the sanctions imposed by the European Union affect trade and financial relations with Russia.

Despite the uncertainty in Spain regarding the macroeconomic context, rising interest rates and bonds, Spain remains in the sights of both domestic and international investors. However, in the run-up to 2023, investment volume is expected to adjust by 15-20% compared to the highs of 2022.

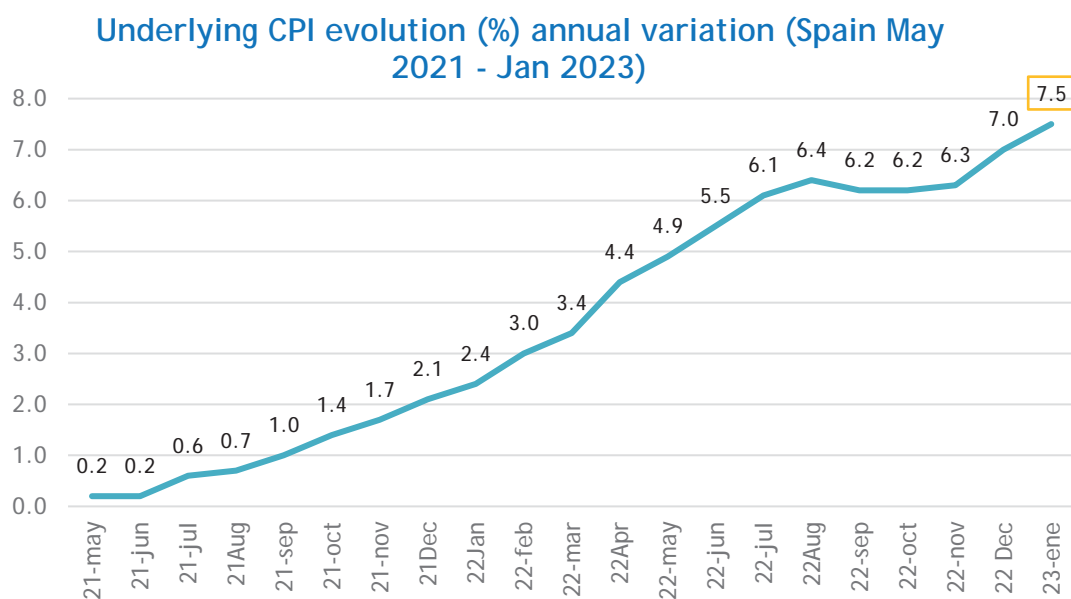
Consumer Price Index (CPI)

The confirmed annual rate of change of the CPI for the month of January 2023 stands at 5.9%, revised from the advance figure of 5.7%. This indicator represents a rise of two tenths with respect to December 2022, leaving behind rates above 10% in 2022, which were the highest since 1985. This would show an easing in the inflation rate, but it is still at historically high levels and we believe it will remain elevated for some time. In the graph below we can see how despite the recent declines, we are still at historical peaks:



Source: INE

The groups that stand out for their influence on the increase in the annual rate are: Clothing and Footwear, with a rate 3.6%, almost two points higher than that recorded the previous month, with prices falling less than in January 2022; Transport, placing the rate at 5.6%, more than two points higher than the previous month; Communications, whose rate stands at 2.3%, more than four points above the previous month. On the other hand, the groups with a negative influence were: Housing, with a rate of -8.4%, which decreases its variation by almost four points, highlighting the drop in electricity higher than last year; Leisure and culture, whose annual variation of 2.5%, with more than one point below that recorded in December 2022. Inflation has been so high during 2022 that it has become one of the main threats to the recovery of the Spanish economy, despite being below the annual CPI of the Eurozone, which stood at 8.5% in January 2023.

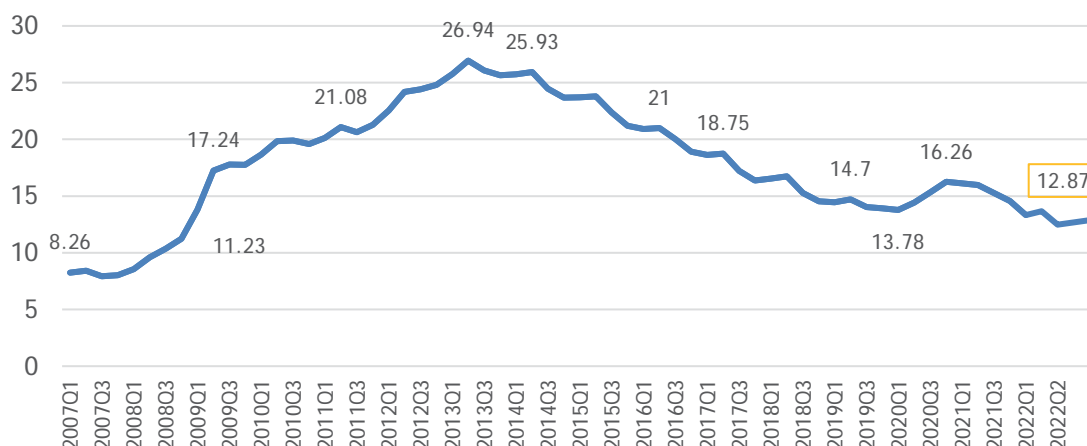


The annual rate of the underlying inflation indicator for January 2023 increases five tenths and places it at 7.5%, when in the month of December 2022, it was at 7%, the highest since 1992 and places its difference with the general CPI at more than one and a half points.

Employment

The unemployment rate in Spain according to the EPA stood at 12.87% at the end of Q4 2022, which represents a growth rate of 0.20% with respect to the previous quarter. The number of employed persons decreased by 81,900 in Q4 2022 with respect to the previous quarter (-0.40%) to 20,463,900. In seasonally adjusted terms, the quarterly variation is -0.01%. Employment has grown by 278,900 persons (1.38%) in the last 12 months. In the last 12 months employment has increased by 228,200 persons in the private sector and 50,700 in the public sector. The number of employees with permanent contracts increased by 366,100, while those with temporary contracts decreased by 397,800. In annual variation, the number of wage earners increases by 397,300 (permanent employment increases by 1,591,100 persons and temporary employment decreases by 1,193,800). The number of self-employed workers fell by 34,700 this quarter and rose by 111,200 in the last 12 months. Employment increases this quarter in agriculture by 24,200 and decreases in services by 70,100, in construction by 28,000 and in industry by 8,000.

Evolution of the unemployment rate in Spain (%)

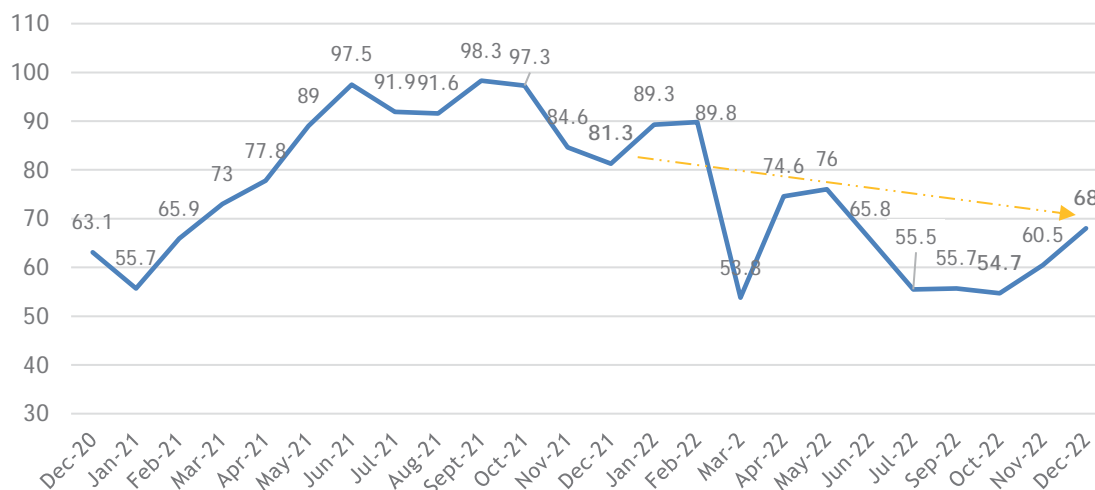


Source: INE

Monthly Consumer Confidence Indicator (CCI)

In relation to the month of December 2022, the interannual evolution is negative, the ICC has decreased with respect to the same month in the year 2021, but this has not been the case with respect to the previous quarter and month, where the evolution has been considerably higher.

CCI Changes Dec 20 - Dec 22 (%)



Source: CIS (Sociological Research Centre)

If in December last year it reached 81.3 pts, this December 2022 it has decreased to 68.0 pts, i.e. it has decreased since the same period of 2021 by a total of 13.3 pts. The decrease of these indices in relative terms is greater, the ICC is up -12.5%. In percentage terms, the ICC decreases 16.4% with

respect to December 2021. Consumer confidence in Spain reached an all-time high of 108.80 index points in August 2017 and an all-time low of 37.60 pts. in the July 2012 index.

Government measures

The Government of Spain has approved the new measures to alleviate inflation and protect the most vulnerable groups, among which the most important are:

One of the main novelties this year is the revaluation of State Pensions by 8.5%, in line with average monthly inflation from November 2021 to 2022, and the 15% increase in non-contributory pensions.

From 1 January and for the next six months, the conditions of rental contracts (residential) are extended in their renewal to avoid abusive rises. This means a price freeze for six months for tenants whose contract expires before June 2023. Added to the six-month freeze is the extension until 31 December 2023 of the 2% limit on annual rent increases.

In addition to other measures such as the abolition of VAT on staple foods, direct aid to farmers and 30% reductions in urban and interurban public transport in areas where the regional and municipal governments complement it up to 50%. The generalised discount of 20 cents on petrol will end, which will only be for the most affected sectors.

4.2. Residential Market

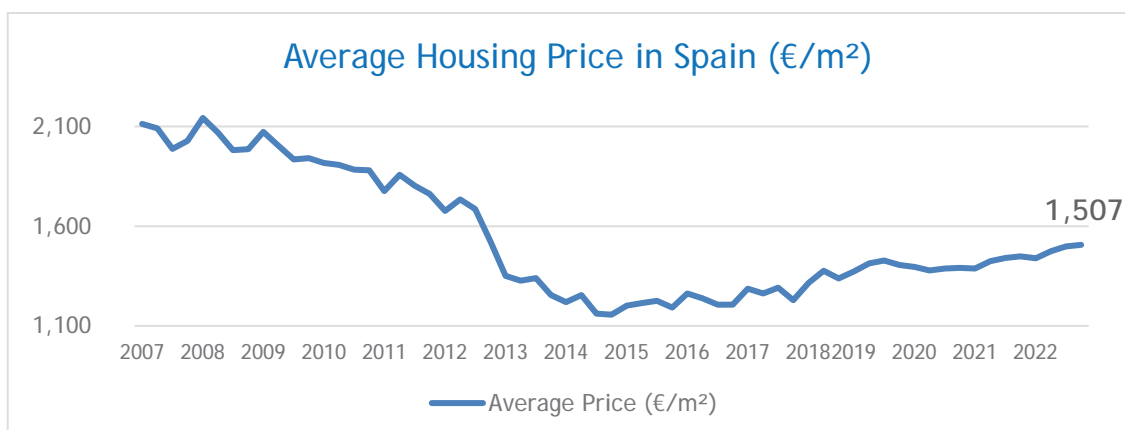
Housing Market Performance in Q4 2022

Access to housing in Spain will become more difficult in the coming months due to rising prices and interest rates. It is not only the monthly mortgage payment that is the main problem, but also the barriers that families must overcome to access financing.

At the end of the fourth quarter of 2022, house prices in Spain have continued to grow and have now risen for seven consecutive quarters, albeit to a lesser extent in the last quarter. In these three months, according to our valuations, the year-on-year increase has been 3.3%, with a unit selling price of 1,507 euros/m². As a result, the residential market has evolved positively at the end of 2022. We believe that this increase is a response to the opposite effect caused by the interest rate hikes, as they have accelerated in some cases the decision to buy in view of the possibility of future increases. Even so, we estimate that house prices will stabilise over the course of 2023.

Since the maximum values reached in 2008, the value of residential properties in the country has depreciated by -29.7%. Below, we can see a graph of the evolution of average house prices in Spain from 2007 to Q3 2022.

Average house price	Annual price change	Variation from max. reached
1,507 €/m ²	+3.3 %	-29.7 % (Q422 / Q108)



Source: Own elaboration

During the first nine months of this year, the strength of the real estate sector continues to be evident, despite the contractions in the last quarter of the key indicators that mark the performance of the real estate market. During this period, construction management approval contracted slightly by -0.9%, while final completion certificates were more pronounced at -3.7%, lower than in the previous quarter. The Autonomous Communities with the highest number of certifications were Madrid (19.1%), Andalusia (16.9%) and Catalonia (15.0%); in terms of construction management approval, Andalusia was in the lead with 19.4%, followed by Madrid (19.5%) and Catalonia (14.7%). The Real Estate Activity Registry Index (IRAI), calculated by Registrars, shows a year-on-year variation of +6.8%, maintaining a higher level of activity than in 2003, the year on which the index was based. The number of new building construction management approval for the first nine months of 2022 reached 78,114 units, a slight contraction of 0.9% compared to the same period of the previous year, and the number of final completion certificates reached a total of 65,577 (-3.7% year-on-year).

In the face of such a changing scenario as the one we have experienced over the last year, data on financing conditions have remained relatively stable. The average term of new mortgages was 24.3 years, similar to previous quarters. During the second quarter of the year, the Loan to Value ratio and to a greater extent the percentage of loans granted that exceed 80% of the value of the property increased slightly to 0.3% and 2.3% respectively. The ratio of non-performing loans decreased by 12.5% y-o-y to 2.72. In the estimate for 2021, the national housing stock increased by almost 95,000 units, which represents an increase of 0.36% compared to 2020, with Navarre registering the highest increase, followed by Madrid and the Balearic Islands.



Already in the month of April 2022 the Euribor increased by 0.250 points compared to the previous month and positioned in a positive figure for the first time since 2016. Much higher was the increase during the month of June where the average stood at 0.565 pts. These increases have remained stable in the month of October which closes with a sharp increase of +0.396pts, which means a cumulative annual variation of +3.106pts. These increases will negatively affect the number of sales and purchases in the coming months, mainly due to the increase in the price of money and mortgages in the coming year.

According to the latest data published, corresponding to the end of H1 2022, the theoretical effort required by households to purchase a home increased by seven tenths of a percentage point compared with the previous quarter, standing at 33.6%, which means almost reaching the threshold of 35%. The loss of purchasing power has meant that, in one year and on a national level, the number of years of salary that a middle-income family would need to spend to be able to buy a house, also of average income, has increased by five tenths of a percentage point, standing at 8.2 years.

The number of new companies in the real estate sector, taking into account exclusively construction and real estate activities and the first 11 months of 2022 compared to 2021, has increased by 6.00% compared to the previous quarter, placing the sector well above the average. Comparing exclusively the months of November of both years, the trend is upwards and has been +8.73%, with a higher decrease in construction with -8.75% and real estate activities with +8.11%.

[Housing Sales and Purchases in Spain](#)

The number of home sales and purchases during the first nine months of 2022 has reached up to 460,653 units, according to the INE. In year-on-year terms, compared to the same period in 2021, there was an increase of 9.3%, confirming the growth trend of previous quarters, albeit at a slower pace. The month of May has presented the best figure, with an increase of 17.5% compared to the same month last year. The table below shows the percentage share of each autonomous community in the total number of sales, with Andalusia, Catalonia, Valencian Community and C. of Madrid accounting for almost 65% of the total number of sales. Valencia Community has overtaken C. of Madrid in the number of sales. Below is a graph showing the cumulative number of sales and purchases made up to 3Q 2022 at national level by autonomous community:



Autonomous community	Nº of Sales	% of total	Autonomous community	Nº of Sales	% of total
Andalusia	95,816	20.80%	Murcia	15,662	3.40%
Catalonia	72,323	15.70%	Balearic Islands	13,359	2.90%
Valencian Community	68,637	14.90%	Aragon	11,977	2.60%
Madrid	60,346	13.10%	Asturias	7,370	1.60%
Canary Islands	20,729	4.50%	Extremadura	6,449	1.40%
Castile la Mancha	20,269	4.40%	Cantabria	5,988	1.30%
Castile and Leon	19,808	4.30%	Navarre	4,607	1.00%
Basque Country	17,044	3.70%	La Rioja	3,685	0.80%
Galicia	15,662	3.40%			

Source: INE

Between January and September 2022, the autonomous communities with the highest growth in the volume of property sales and purchases were the Canary Islands, with an increase of 35.8% compared to the same period in 2021; followed by the Balearic Islands, which grew by 34.4%; and Valencian Community, with an increase of 17.7%. The Autonomous Communities with a contraction in the volume of sales and purchases compared to the same period last year were Navarre (-13.8%), Extremadura (-5.7%) and the Community of Madrid (-2.6%).

Foreign purchases and sales during the third quarter of 2022 increased slightly to 19.5%, from 19% in the previous quarter. The communities with the highest percentage of transactions by foreigners during this quarter were the Balearic Islands with 41.4%, followed by Valencia and the Canary Islands, with 37.6% and 35.8% respectively. In absolute terms, the increase in the number of sales and purchases made by foreigners in the second quarter compared to the same period in 2021 amounts to 22.9%.

Housing Prices in Spain

Maintaining the growth observed since Q2 2021, we see that sixteen Autonomous Communities have increased their average selling price during the fourth quarter compared to the same period of the previous year. The most notable increases were in the Balearic Islands (+8.1%), Navarre (+6.0%) and Madrid (+5.2%), with increases of +3.0% in Valencian Community and the Balearic Islands. The only Community with a contraction in prices was Extremadura with -1.4%.

The price ranking by autonomous community in the fourth quarter of 2022 remains unchanged. The Balearic Islands continues to be the Community with the highest prices, with figures of 2,611 €/m². The second position is occupied by C. of Madrid, with 2,412 €/m²; followed by the Basque Country, which this quarter stands at a value of 2,309 €/m². On the other hand, the lower part of the ranking is headed by Extremadura, with a value of 844 €/m², followed by Castile la Mancha with 877 €/m², being the only communities with values below 1,000 €/m².

At the provincial level, the increases in Malaga (+11.2%), Alicante (+9.3%) and the Balearic Islands (+8.1%) stand out. On the other hand, the provinces with the most negative variations were Cáceres (-4.0%), Lerida (-3.7%), Jaen (-3.2%) and Zamora (-2.4%). 17 provinces did not exceed 1,000€/m². Guipuzcoa, the Balearic Islands, Madrid, Vizcaya and Malaga maintain values above 2,000€/m².

In general terms, rental prices have behaved positively and there has been a general increase in rental prices in recent months. Barcelona (18.21 €/m²/month) once again leads the ranking in terms of the highest rental prices, with Madrid in second place (15.61 €/m²/month). The only provinces with average unit prices below 5 €/m²/month are Jaen (4.81 €/m²/month) and Cuenca (4.90 €/m²/month).

During the third quarter of 2022, the largest increases in provincial year-on-year rental prices occurred in Jaen (+12.3%), Malaga (+12.0%), Cadiz (+8.5%), Barcelona (+8.4%) and Balearic Islands (+8.2%). On the other hand, the only contractions were observed in Cáceres (-4%), Lerida (-3.7%), Jaen (-3.2%) and Zamora (-2.4%). If we refer exclusively to provincial capitals for sale, San Sebastian leads the ranking and stands at 4,228€/m², followed by Barcelona with 3,444€/m² and Madrid with 3,245€/m². These same municipalities are the only ones to register unit rental prices above 15€/m²/month.

[Mortgages](#)

The total number of mortgages taken out on housing during the first nine months of 2022 amounted to 353,213 mortgages, an increase of 13.2% compared to those recorded in the same period of 2021. We continue to observe that the volume of sales and purchases continues to exceed the volume of mortgages; we consider that, at least for the time being, they maintain a favourable relationship.

In the following graph, we can observe the evolution from 2007 to 3Q 2022 (cumulative) of sales vs. mortgages constituted in Spain:



Source: Gesvalt

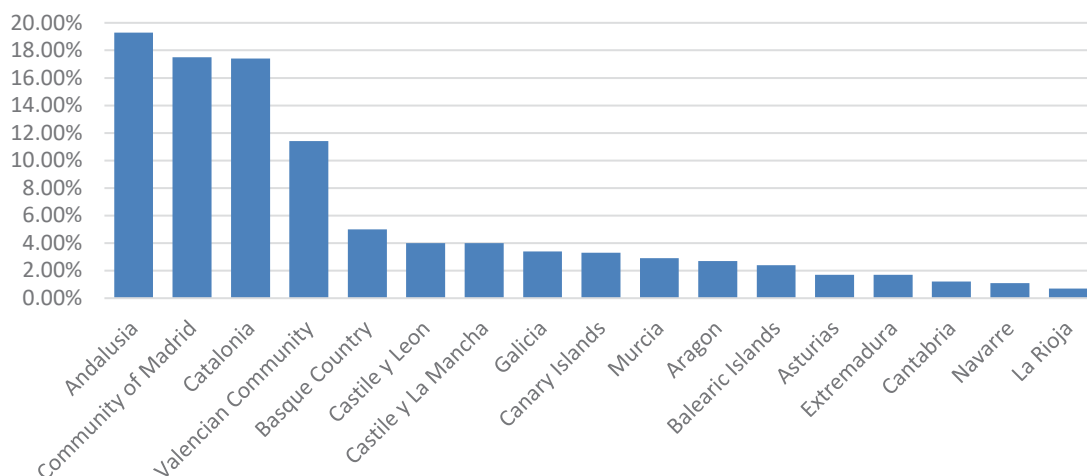
Mortgages constituted by Autonomous Community until September 2022:

Autonomous Community	% Of total	Autonomous Community	% Of total
Andalusia	19.30%	Murcia	2.90%
Community of Madrid	17.50%	Aragon	2.70%
Catalonia	17.40%	Balearic Islands	2.40%
Valencian Community	11.40%	Asturias	1.70%
Basque Country	5.00%	Extremadura	1.70%
Castile and Leon	4.00%	Cantabria	1.20%
Castilla y La Mancha	4.00%	Navarre	1.10%
Galicia	3.40%	La Rioja	0.70%
Canary Islands	3.30%		

Source: INE (Instituto Nacional de Estadística)

If we analyse the statistics by Autonomous Community, we can see that the Communities in which most mortgages have been constituted are Andalusia (19.3%), Community of Madrid (17.5%) and Catalonia (17.4%). At the bottom of the ranking, the regions with the lowest volume of mortgages taken out were La Rioja, Navarre and Cantabria.

% of Mortgages up to Q3 2022 by AA.CC



Source: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Out of the 17 autonomous communities, only in Navarre (-3.8%) has the number of mortgages constituted decreased compared to the accumulated data for the first nine months of 2022 compared to the same period in 2021. The largest increases were observed in La Rioja (+54.1%), the Balearic Islands (+28.9%) and the Canary Islands (+22.9%). Below is a table detailing the variations experienced by each autonomous community.

Autonomous Community	% Variation	Autonomous Community	% Variation
La Rioja	54.1%	Valencian Community	13.3%
Balearic Islands	28.9%	Asturias	11.8%
Canary Islands	22.9%	Andalusia	10.7%
Catalonia	18.9%	Murcia	8.9%
Aragon	15.8%	C. Madrid	8.7%
C. la Mancha	14.7%	Cantabria	3.0%
Basque Country	14.6%	Extremadura	2.9%
C. and leon	14.3%	Navarre	-3.8%
Galicia	13.6%		

Source: INE (Instituto Nacional de Estadística)

In December the monthly Euribor in Spain stood at 3.018%, i.e. 0.19 points higher than the previous month, when it stood at 2.828% and representing an annual variation of +3.52pts. As we have said before, these increases will affect the rise in the cost of money and mortgages, which may have a negative impact on the volume of sales and purchases during the next quarters of 2023. This index means that an average mortgage, which in Spain is 120,000 euros for 20 years, that is revised in October will pay 191.4 euros more in its monthly instalment and 2,297 euros more annually. The Euribor is the index to which most mortgages in Spain are referenced.

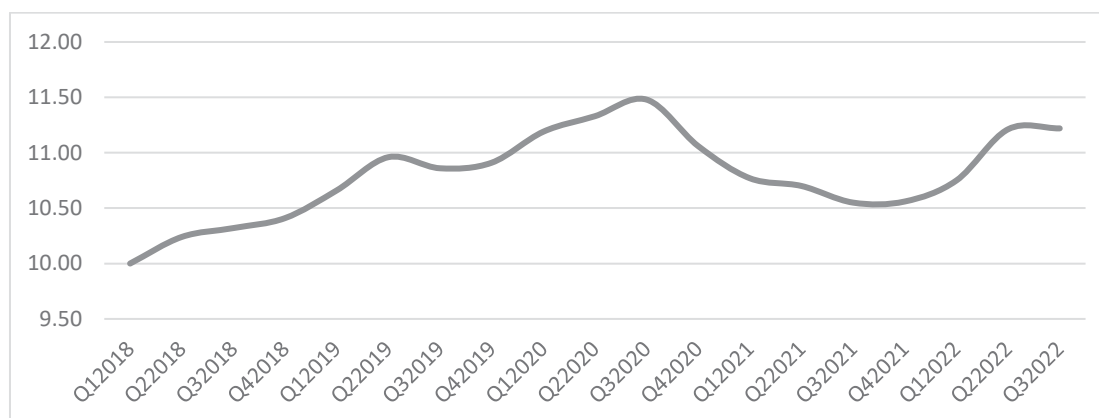
Letting Market

The average rent for typical rented housing in Spain (80-90 m²) has recovered part of the lost ground in 2021, growing by 6.2% and rising from 826 euros per month to 877 euros per month. In an environment of rising mortgages and inflation that seriously hampers the savings needed to buy, demand, unable to meet satisfactory solvency conditions, is forced to resort to renting, which, together with the reduction in the supply available in this market, is pushing up monthly rents.

Although the territorial issue has always painted a heterogeneous picture in terms of rents, the evolution of prices has moved in a single direction. Thus, being a tenant in all regions is more expensive than a year ago, without exception. Particularly relevant have been the increases detected in the Balearic Islands, the Valencian Community, Cantabria, the Canary Islands and the Region of Murcia, where rents have risen by double digits. The rises in Catalonia and the Community of Madrid, of around 1.5%, were more contained. These are regions where there is little room for further tension in this segment.

The ranking of the most expensive autonomous regions continues to be headed by those in which employment and training activity is concentrated. The Community of Madrid, Catalonia, the Balearic Islands and the Basque Country have average monthly incomes of over 1,000 euros, meaning that many of the most vulnerable households depend on two or more sources of income per family unit. Only Extremadura and Castilla-La Mancha are below 500 euros, which is a very affordable option for citizens as long as they enjoy teleworking or are committed to starting a local business.

Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Spain)

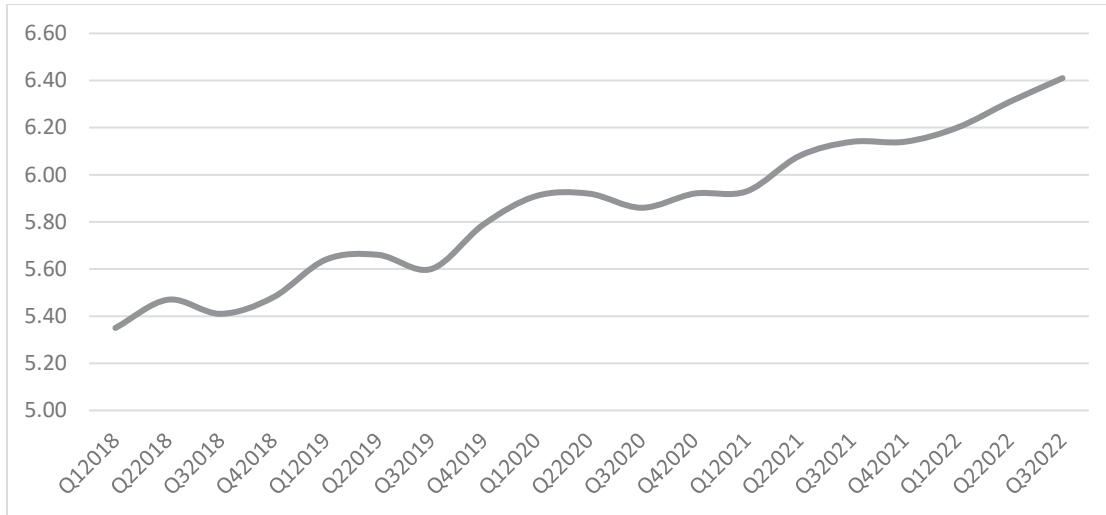


Source: *idealista*

The last data published in the average rent in Q3 2022 (11.22 €/sqm/month). That means an increase of 12.20% compared to Q1 2018 (10.00€/sqm/month) and increase of 6.3% compared to Q3 2021.

When looking to the evolution of rents at province level of Albacete, Alicante, Castellon, Ciudad Real, Cuenca, Murcia, Toledo and Valencia we observe the following:

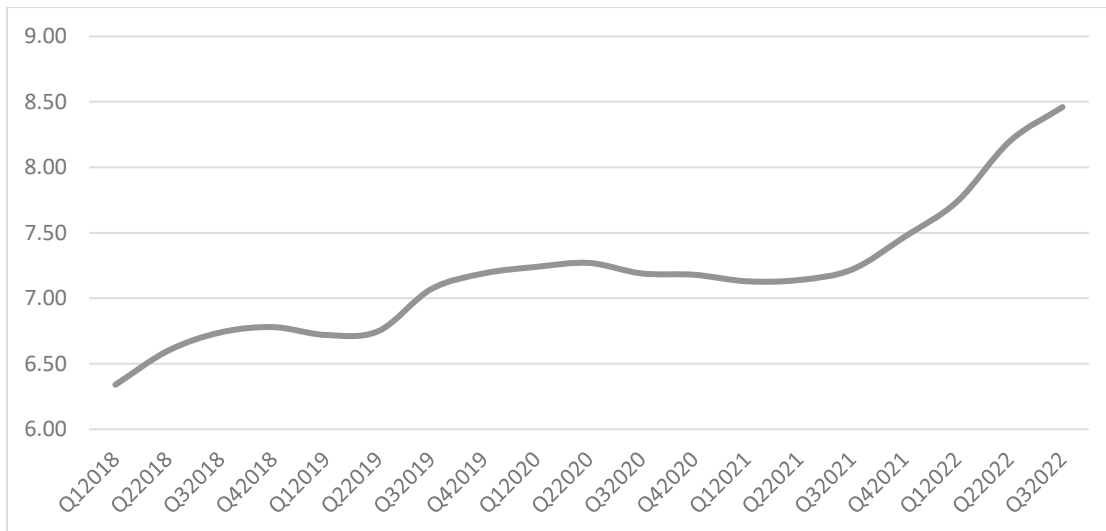
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Albacete Province)



Source: *idealista*

There is a steady increase of rents in the province of Albacete during the last years. The average rent registered in Q3 2022 was 6.41 €/sqm/month, that means an increase of 4.40% compared with Q3 2021 and a 19.81% compared with Q1 2018.

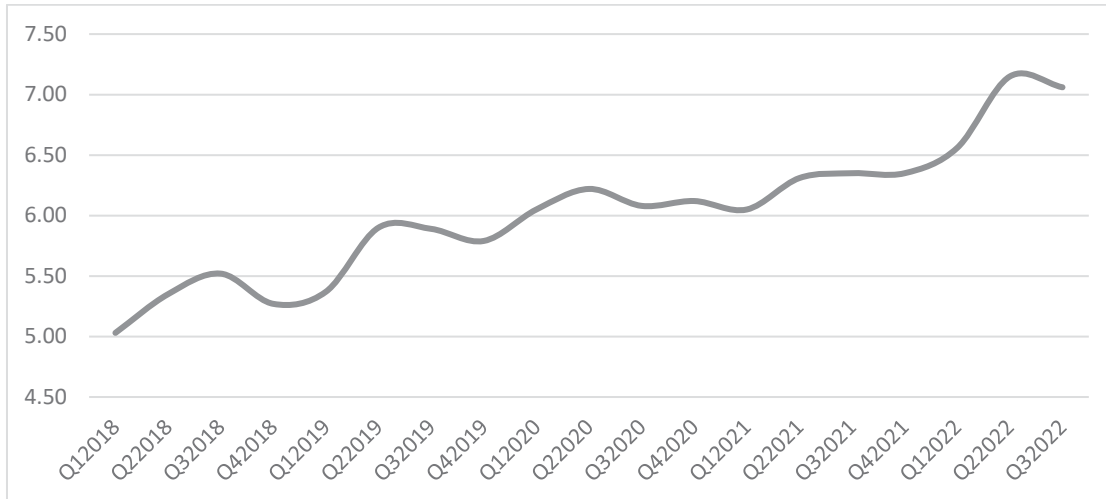
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Alicante Real Province)



Source: *idealista*

The increase of rents in the province of Alicante has rocketed during the last year, registering an increase of 17.17% in Q3 2022 compared with Q3 2021. If we compared with Q1 2018 the increase has been also more remarkable with a 33.44% growth.

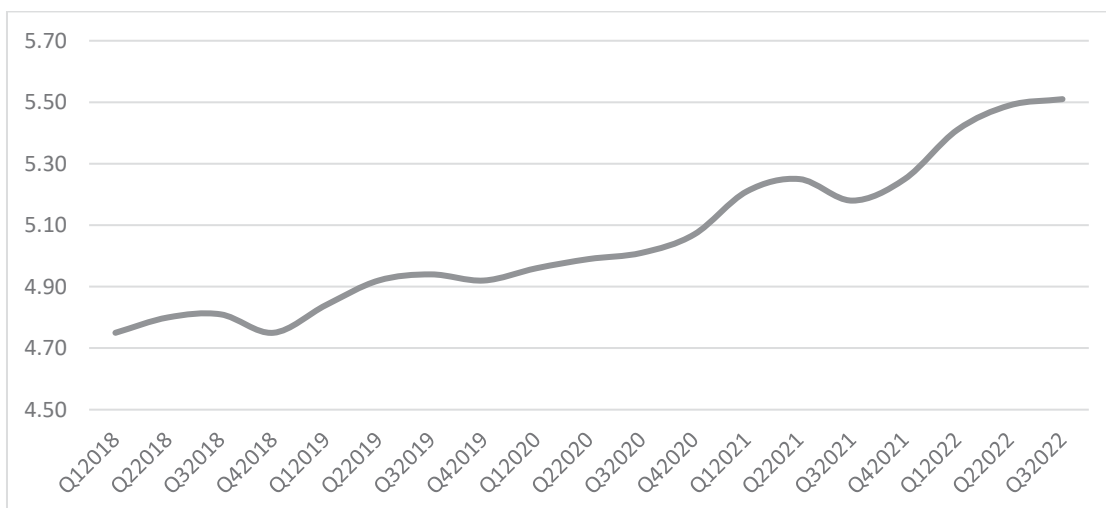
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Castellon Province)



Source: *idealista*

Looking to the province of Castellon we observe that rents have performed positively. Average rent recorded in Q1 2018 was 5.03 €/sqm/month while the last rent achieved in Q3 2022 is 7.06 €/sqm/month what implies a growth of 40.36%. During the last year rent registered a y-o-y variation of 11.2%.

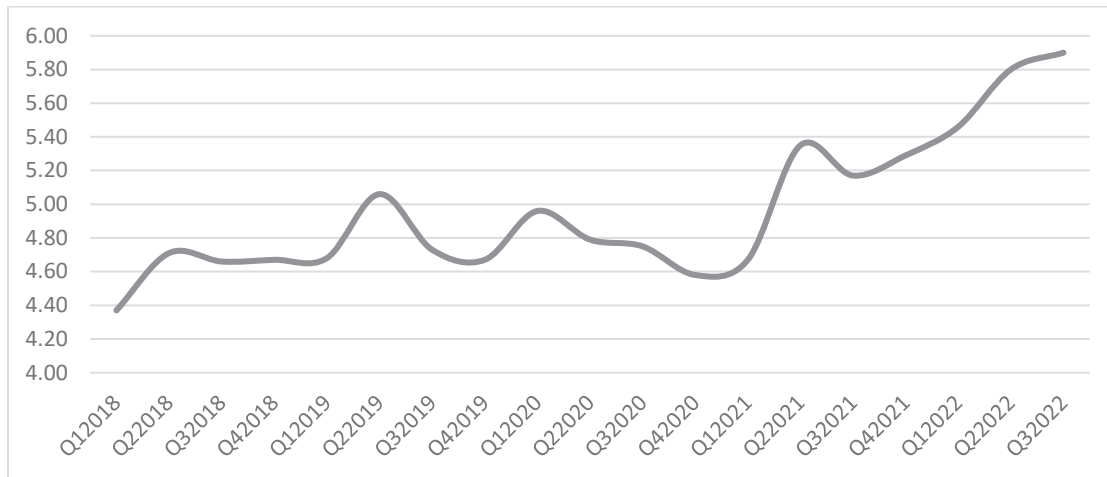
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Ciudad Real Province)



Source: *idealista*

Looking to the province of Ciudad Real we observe that rents have performed positively. Average rent recorded in Q1 2018 was 4.75 €/sqm/month while the last rent achieved 5.51 €/sqm/month what implies a growth of 16.00%. During the last year rent registered a y-o-y variation of 6.37%, registering the maximum rental reached with 5.51 €/sqm/month.

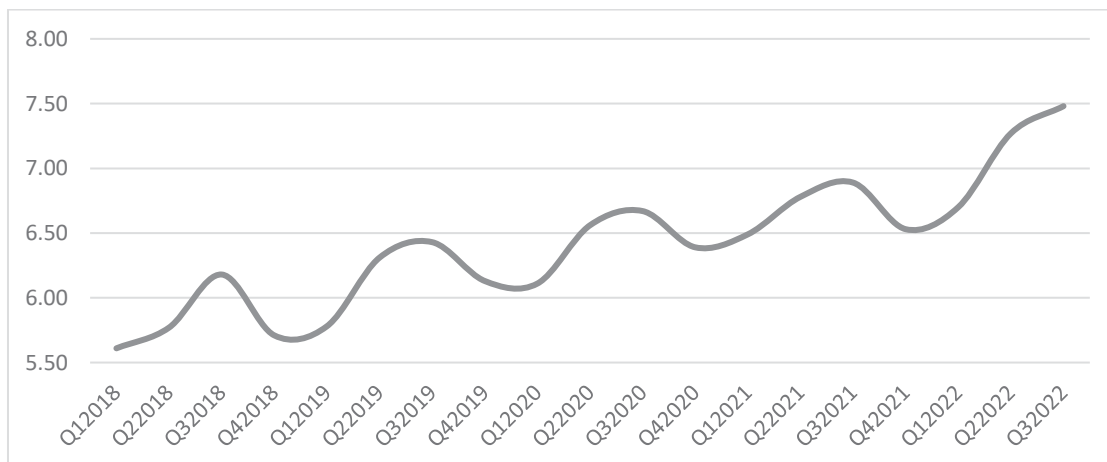
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Cuenca Province)



Source: *idealista*

In the province of Cuenca we observe that rents have increased very fast during the last year with an increase year on year of 14.12% being the last rent registered 5.90 €/sqm/month. Compared with Q1 2018 rents have increased in a 35.01%.

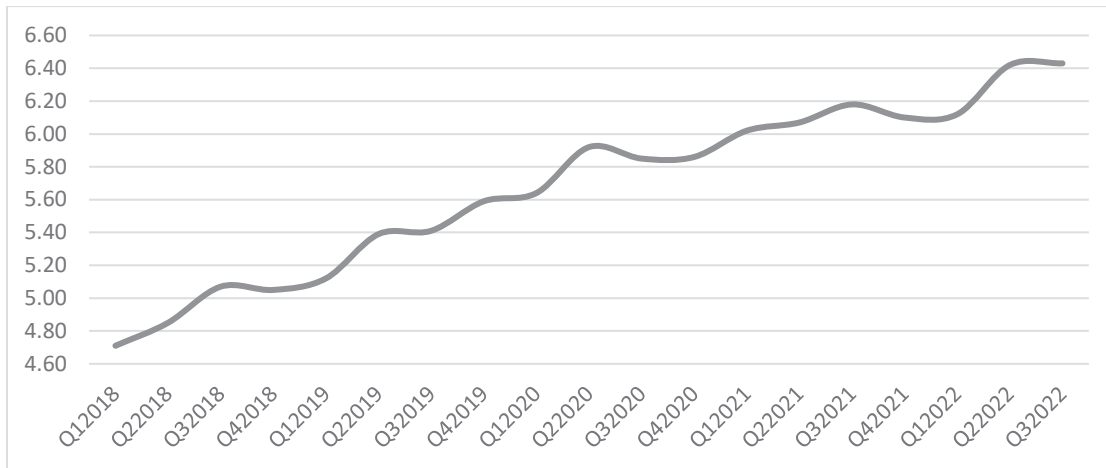
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Murcia Province)



Source: *idealista*

Regarding the province of Murcia we observe that rents have increased steadily during the last 5 years with an accumulated increase of 33.33% since Q3 2018. In the last 12 months the rents have increased in a 8.56% being the last data registered in Q3 2022 7.48 €/sqm/month.

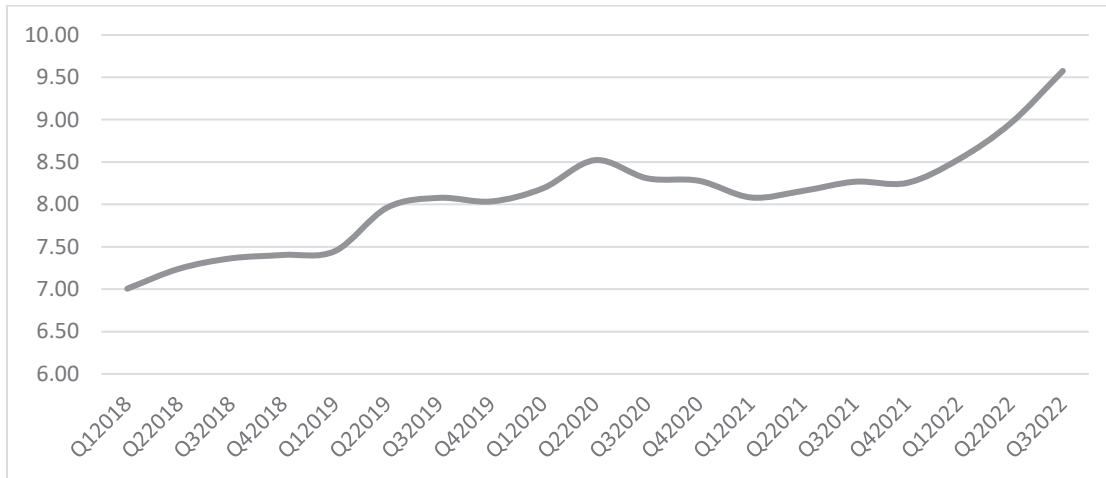
Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Toledo Province)



Source: *idealista*

For the province of Toledo we observe that rents have increased steadily during the last four years. Looking to the last year rents have increased by 4.05% in the last 12-month registering in Q3 2022 (6.43 €/sqm/month). Compared with Q1 2018 rents have increased in a 36.52%.

Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Valencia Province)

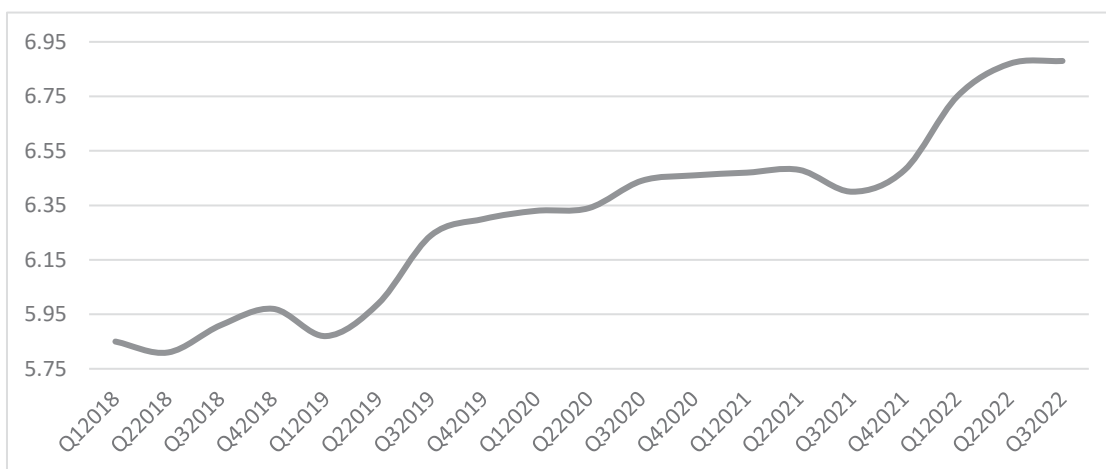


Source: *idealista*

Looking to the province of Valencia the data registered in Q3 2022 achieve an average rent of 9.58 €/sqm/month, this shows an increase of 15.81% during the last 12 months. During the period Q1 2018 - Q3 2022 rents have grown in a 36.69% showing that the market is active in the last 5 years.

We have looked to detailed data of rents for the city of Algeciras.

Residential Rents Evolution (€/m²/month) (Algeciras city)



Source: *idealista*

o

Looking to the city of Algeciras we observe that rents have performed positively. Average rent recorded in Q3 2022 was 6.88 €/sqm/month what implies a growth of 7.50% during the last year. If we compared with the Q1 2018 the accumulated growth is a 17.61%.

SECTION 5 - VALUATION APPROACH

5.1. Methodology & Assumptions

In order to arrive to the market value for the Properties, the Discounted Cash Flow approach has been considered the most appropriate, as regards the current passing rent and the possibility of a market rent review at lease expiry.

Discounted Cash Flow Method of Valuation

We have used a 10-year Discounted Cash Flow in order to arrive at our opinion of Market Value of the property.

The Discounted Cash Flow method of valuation consists in projecting future Net Income flows, then discounting them at a given rate (representative of the rate of return a potential investor would expect on this property) to arrive at a Net Present Value.

The net income flow is made up of:

- Gross rental income
- Property's exit value (=value at re-sale at the end of the cash flow)

Minus

- Operational charges
- Capital expenditures
- Acquisition costs.

Indexation and market growth are both reflected in the cash flow. It must be stressed that assumptions on both these elements are the valuer's own estimations based on forecasts, experience, and market knowledge.

Main Assumptions for the valuation of units under standard lease contracts

Lease terms

We have considered that the existing leases finish after the 7-year lease term, then there will be a vacant period of 3 months until the new letting. For the vacancy units we have established a vacancy period of 3 month for the residential estates that are occupied over a 65%. In the case

of the residential estates with high level of vacancy have assumed letting periods 4 months to let the units. There are three leases under the Residential Leasing Act of 1964, these are considered “Unlimited Term” leases as these are very tenant- friendly lease contracts which allowed for the unlimited term and extensions, brought by the allowance of assignment of the lease (*inter vivos* or *mortis causa*), to the spouse, children, parents or even siblings. For these contracts we have estimated that they will end the 31 December 2050.

Non recoverable costs

We have been informed by the client that the non-recoverable costs are as follow.

1. Marketing costs
2. Management costs
3. Real Estate Tax.
4. Service Charge.
5. Housing Insurance.

The above costs have been discounted form the gross income to get to the Net Operating Income.

Indexation

Rents are indexed yearly according to the evolution of the Spanish CPI. We have considered the following CPI estimation for the next 10 years.

Indexations	CPI
Year 1	2.00%
Year 2	3.00%
Year 3	2.00%
Year 4	1.50%
Year 5	1.50%
Year 6	2.00%
Year 7	2.00%
Year 8	2.00%
Year 9	2.00%
Year 10	2.00%

Rental Growth

We have considered the following rental growth during the next 10-years.

Rental growth	
Year 1	3.00%
Year 2	2.00%
Year 3	2.00%
Year 4	2.00%
Year 5	2.00%
Year 6	1.00%
Year 7	1.00%
Year 8	1.00%
Year 9	1.00%
Year 10	1.00%

Capex

The client has facilitated information of Capex per unit in those assets that were under refurbishment. We have considered these costs in the present valuation.

Acquisition Costs

Acquisition costs of 2.50% of the obtained gross market value have been considered, corresponding to the expenses incurred in the purchase of the asset, such as Stamp duty, agent fees and legal fees.

Exit yield

Exit capitalization yields considered range from 3.75% to 4.75% depending on the residential estate.

Discount rates

Discount rates considered range from 5.25% to 6.25% depending on the residential estate.

5.2. Market Value

Our opinion of Market Value of the freehold (equivalent) interest subject to the assumptions expressed above, based on individual assets valuation, as at the 31 December 2022 is fairly represented in the sum of:

Net Market Value (€)
32,588,988 EUROS (Thirty-Two Million Five Hundred and Eighty-Eight Thousand Nine Hundred and Eighty-Eight Euro)



Miguel A. López, MRICS
Senior Consultant
RE Advisory Services



Diego Vilaró, MRICS
Director
Advisory Services

SUMMARY TABLE OF VALUES AS OF 31 DECEMBER 2022

#	Address	Town	Province	Number of Residential Units	Net Market Value (€)
1	CL CLAVEL, 14-16	CAZALEGAS	TOLEDO	2	165,745 €
2	CL CLAVEL, 23	CAZALEGAS	TOLEDO	3	208,659 €
3	CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SAN CRISPÍN, 71	FUENSALIDA	TOLEDO	11	968,500 €
4	CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6	MEJORADA	TOLEDO	28	2,087,587 €
5	CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA	RIELVES	TOLEDO	13	1,745,952 €
6	CL TEODORO SACRISTAN, 19	SANTA OLALLA	TOLEDO	15	1,369,491 €
7	CL CASTILLA LA MANCHA	TEMBLEQUE	TOLEDO	3	324,729 €
8	AV MARQUES MONTEMAYOR, 3 & 5	VILLASECA DE LA SAGRA	TOLEDO	9	752,416 €
9	CL ORIENTE, 9	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	3	340,392 €
10	CL CANALEJAS, 4	TOMELLOSO	CIUDAD REAL	10(*)	993,799 €
11	CL RONDA, 66	HERENCIA	CIUDAD REAL	10	776,279 €
12	AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON CL FERROCARRIL	MALAGON	CIUDAD REAL	14	975,128 €
13	CL ANCHA, 46	MIGUELTURRA	CIUDAD REAL	16	1,482,284 €
14	CL TENIENTE MIRANDA, 121	ALGECIRAS	CADIZ	12	1,831,314 €
15	CL SAN SEBASTIAN, 25 y CL POETA GARCIA LORCA, 2	ALCANTARILLA	MURCIA	15	1,637,967 €
16	AV VALENCIA DE 91	CAUDETE	ALBACETE	4	377,488 €
17	CL LEPANTO 2	TEULADA	ALICANTE	6	742,809 €
18	CL ANTONIO MACHADO 22	CATRAL	ALICANTE	8	996,302 €
19	CL ISAAC ALBENIZ 12	TARANCON	CUENCA	17	1,942,261 €
20	CL JUAN CARO 17	FUENSALIDA	TOLEDO	8	664,416 €
21	CL SAN VICTOR 17	TARANCON	CUENCA	17	1,934,568 €

22	CL. DOÑA JIMENA 4	YUNCLER	TOLEDO	8	891,491 €
23	CL 220, JAEN, MALAGA	MONCADA	VALENCIA	12	3,027,661 €
24	CL. LES MARJALLS NÚMERO 3	XILXES	CASTELLON	39	4,162,813 €
25	PL. ROLLO 16	CEBOLLA	TOLEDO	32	2,188,938 €

() at C/ Canalejas there are 9 residential units and 1 office unit*

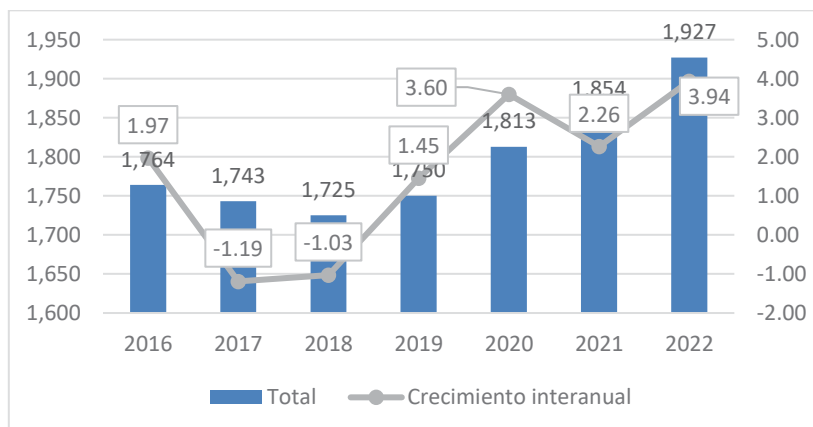
Individual Valuation Reports

6. CLAVEL, 14-16, CAZALEGAS (TOLEDO)

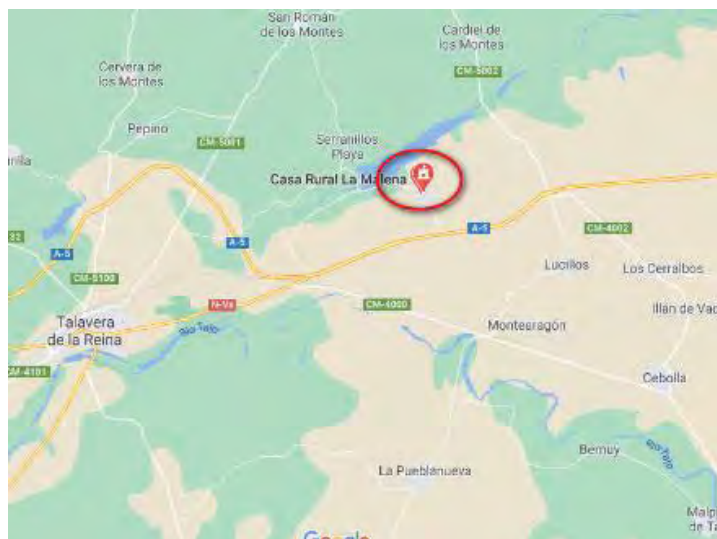
1.1. Micro location

The property subject to this valuation is located at Calle Clavel, 14-16 in Cazalegas. Cazalegas is a Spanish town in the judicial district of Talavera de la Reina located in the Tierras de Talavera region of the Sierra de San Vicente, in the province of Toledo in the community of Castilla-La Mancha. The municipality is located on a small hill that overlooks the valley of the Alberche river. It belongs to the region of the Sierra de San Vicente, in the Tierras de Talavera, and borders the municipalities of San Román de los Montes, Castillo de Bayuela, Lucillos, Talavera de la Reina and Pepino. In its term is the Cazalegas reservoir, which collects the waters that come from the Alberche. It was built in 1949, it has an area of 150 ha with a capacity of 7 Hm³.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 1,927 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

Cazalegas has an urban centre and various satellite residential estates, the property being assessed in the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary basic services, being Talavera de la Reina the destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools.

Communications

The property is located on the outskirts of the town. Communication is mainly by private car through the local road TO-1261, which is at 4 km distance from the A-5 dual carriage way (Madrid-Badajoz).

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a residential block between party walls located at Calle Clavel, 14-16 are valued.

According to the information contained in the cadastre file, the building was constructed in 2009. The building typology is a multi-dwelling residential building between party walls. The building has one below ground floor and three floors above ground. The property has all the

connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line connection.

The quality of materials and finishes is average, as well as the common areas, being in good condition. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. With regard to the building, the roof is sloped with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and it has a brick-wall façade, a moss stone wall and granite stone cladding.

The units under assessment are the following:

Residential Units: 2 dwellings of the following types are valued:

Block 16, stairs 1, 2nd B (Land Registry Unit 6355)

Block 14, stairs 2, 1st C (Land Registry Unit 6358)

Parking spaces: A parking space linked to each residential unit is valued.

Block 16, stairs 1, 2nd B, (Parking 5) (Land Registry Unit 6355)

Block 14, esc 2 1st C, (Parking 15) (Land Registry Unit 6358)

Storage rooms: A storage room linked to each residential unit is valued:

Block 16, stairs 1, 2nd B. Storage room 5 (Land Registry Unit 6355)

Block 14, esc 2 1st C, Storage room 15. (Land Registry Unit 6358)

Residential unit finishes:

- ✓ Living rooms and bedrooms: flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: stoneware floors, tiled walls, and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted with steal exterior carpentry.

Floor areas

Residential units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
RESI	C CLAVEL. 16 2º B	109.00
RESI	C CLAVEL. 14 1º C	109.00
Total RESIDENTIAL		218.00

Parking units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
PK	C CLAVEL. 14-16. PK 5	25.00
PK	C CLAVEL. 14-16. PK 15	25.00
Total Parking		50.00

Storage units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
ST	C CLAVEL. 14-16. L 5	8.70
ST	C CLAVEL. 14-16. L 15	9.90
Total Storage		18.63

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the figures reported might be reduced.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have found that the planning

regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in April 1993 which, as of the valuation date, regulates development, buildings and land in Cazalegas.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Cazalegas Town Hall.

According to these regulations, the land is located on land classified as residential old town zone A.



The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry 2 of Talavera de la Reina dated January 13, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built and later on the secondary market. although there are also promotions for single-family homes. Collective housing is residual in the town, lacking both of supply and demand, given the small population. Potential buyers come from Talavera de la Reina, who want to buy larger homes at more affordable

prices than in Talavera de la Reina. Given that Talavera is suffering a demographic decline due to high unemployment, it results in the peripheral market of nearby towns.

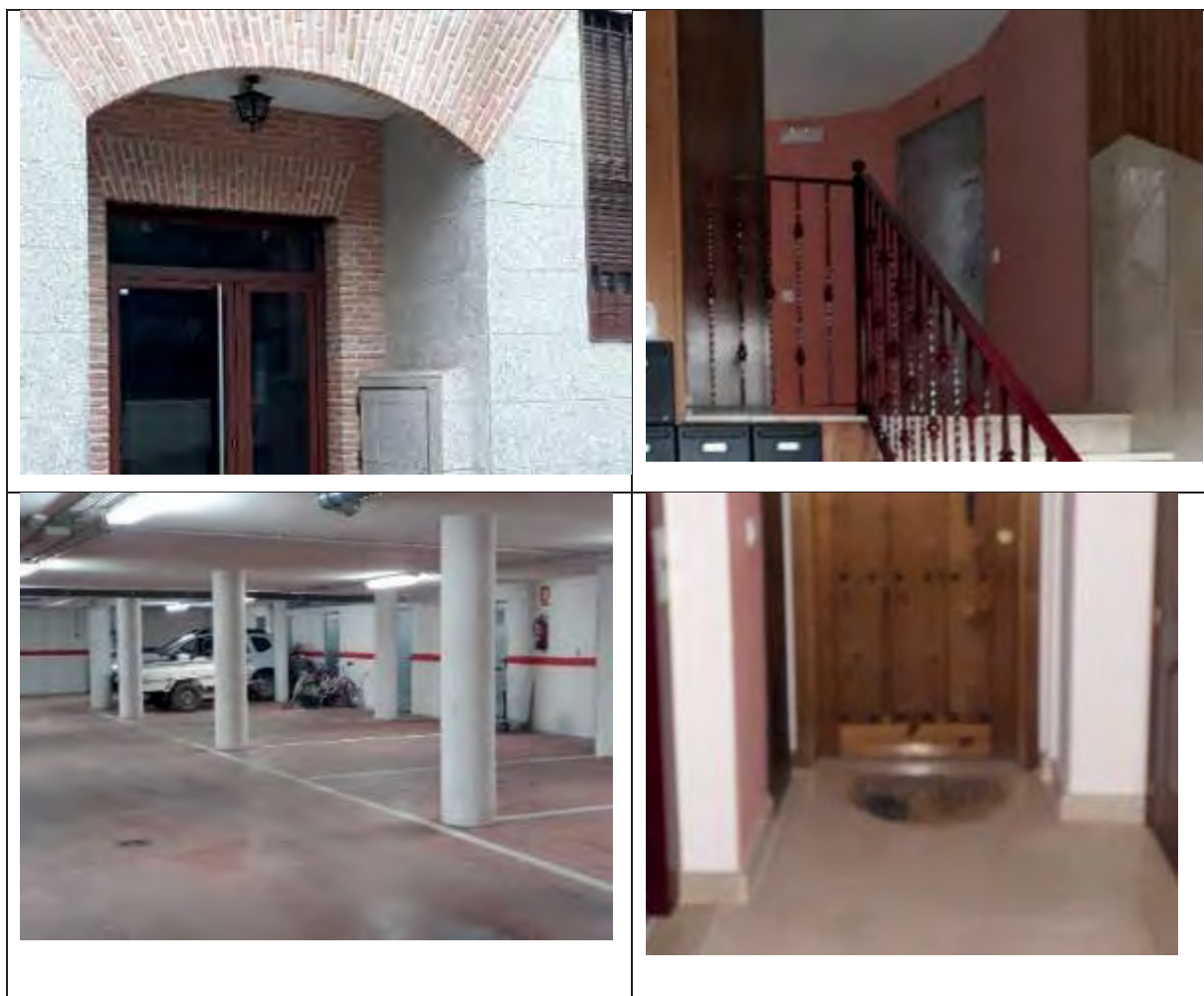
At the time of preparing the report, there very few comparables in the rental market in the town. Comparables are provided from nearby towns with little population that have a homogeneous market to the subject to this valuation. There are no comparable storage rooms and garages since they are linked to the main element that is the house.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Clavel 23	104.00	300.00 €	2.88 €	Cazalegas
Calle Progreso, 14	75.00	430.00 €	5.73 €	El Pilar-La Estación (Talavera)
Pso Colombia	86.00	450.00 €	5.23 €	Talavera de la Reina
Calle Conde de Mayalde, 3	60.00	360.00 €	6.00 €	El Casar de Escalona
Plaza del Royo, 16	78.00	320.00 €	4.10 €	Cebolla
Calle Toledo, 15	92.00	450.00 €	4.89 €	Cebolla

Photos





1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ CLAVEL 14-16. ESC-1. 2-B	109.00	03/02/2020	02/02/2027	339.10 €	3.11 €	350.00 €
C/ CLAVEL 14-16. ESC-2. 1- C	109.00	21/01/2020	20/01/2027	341.60 €	3.13 €	350.00 €

Outgoings

Address	Floor Area	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ CLAVEL 14-16. ESC-1. 2-B	109.00	244.18 €	540.00 €	98.26 €
C/ CLAVEL 14-16. ESC-2. 1- C	109.00	245.74 €	540.00 €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
137	7131	C/ CLAVEL 14-16, ESC-2, 1- C - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6358	88,316 €	86,162 €	5.75%	4.50%
137	7130	C/ CLAVEL 14-16, ESC-1, 2-B - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6355	81,573 €	79,583 €	5.75%	4.50%

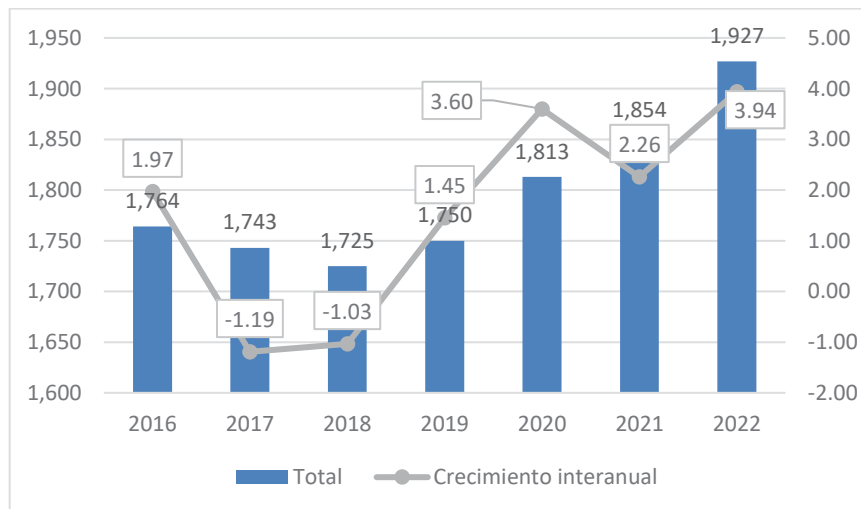
7. CLAVEL. 23. CAZALEGAS (TOLEDO)

1.1. Micro location

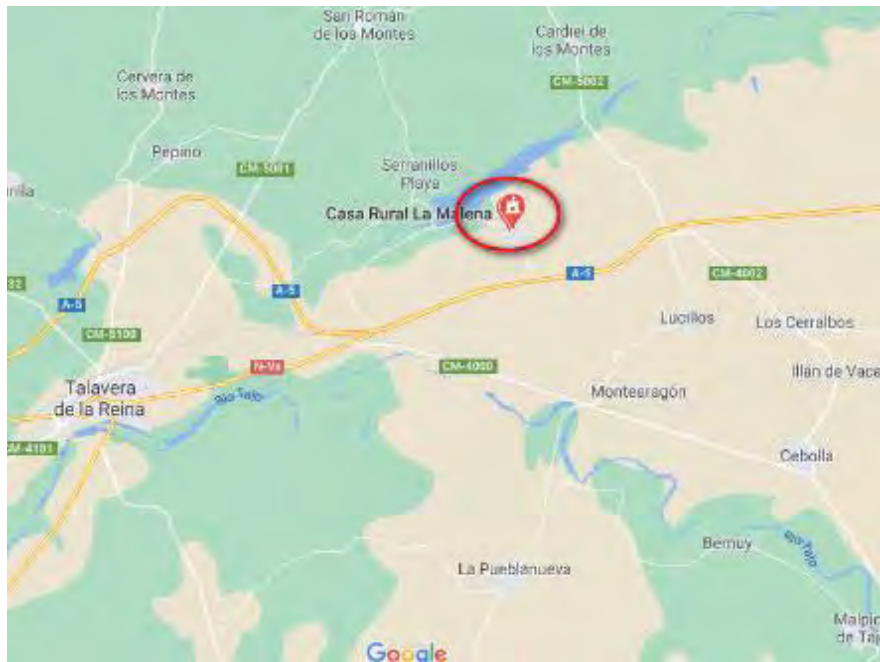
The property subject to this valuation is located at Calle Clavel, 23 in Cazalegas. Cazalegas is a Spanish town in the judicial district of Talavera de la Reina located in the Tierras de Talavera region of the Sierra de San Vicente, in the province of Toledo in the community of Castilla-La Mancha. The municipality is located on a small hill that overlooks the valley of the Alberche river. It belongs to the region of the Sierra de San Vicente, in the Tierras de Talavera, and borders the municipalities of San Román de los Montes. Castillo de Bayuela, Lucillos. Talavera de la Reina and Pepino. In its term is the Cazalegas reservoir, which collects the waters that come from the Alberche. It was built in 1949, it has an area of 150 ha with a capacity of 7 Hm³.

capacity of 7 Hm³.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 1,927 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

Cazalegas has an urban centre and various satellite residential estates, the property being assessed in the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary basic services, being Talavera de la Reina the destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools.

Communications

The property is located on the outskirts of the town. Communication is mainly by private car through the local road TO-1261, which is at 4 km distance from the A-5 dual carriage way (Madrid-Badajoz).

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a residential block between party walls located at Calle Clavel, 23 are valued.

According to the information contained in the cadastre file, the building was constructed in 2009.



The building typology is a multi-dwelling residential building between party walls. The building has one below ground floor and three floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line connection.

The quality of materials and finishes is average. as well as the common areas, being in good condition. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. With regard to the building, the roof is sloped with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and it has a brick-wall façade, a moss stone wall and granite stone cladding.

The units under assessment are the following:

Residential Units: 3 dwellings of the following types are valued:

Block 23, stairs 1, G. Floor E (Land Registry Unit 6333)

Block 23, stairs 1, 2nd F (Land Registry Unit 6346)

Block 23, stairs 1, G Floor A (Land Registry Unit 6329)

Parking spaces: A garage space linked to each residential unit is valued.

Block 23, stairs 1, 2nd F. (Parking 1) (Land Registry Unit 6333)

Block 23, stairs 1, 2nd F. (Parking 2) (Land Registry Unit 6346)

Block 23, stairs 1, G Floor A (Parking 13) (Land Registry Unit 6329)

Storage rooms: A storage room linked to each residential unit is valued except Block 23. GF A.

Block 23, stairs 1, G Floor E. Storage room 1 (Land Registry Unit 6333)

Block 23, stairs 1, 2nd F Storage room 2 (Land Registry Unit 6346)

Residential unit finishes:

- ✓ Living rooms and bedrooms: flooring. painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: stoneware floors. tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms. the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted with steal exterior carpentry.

Floor areas

Residential units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
RESI	C CLAVEL. 23 BAJO E	68.35
RESI	C CLAVEL. 23 2º F	96.30
RESI	C CLAVEL. 23 BAJO A	44.25
Total RESIDENTIAL		208.90

Parking units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
PK	C CLAVEL. 23 PK 1	30.00
PK	C CLAVEL. 23 PK 2	25.00
PK	C CLAVEL. 23 PK 13	30.00
Total Parking		85.00

Storage units

USE	UNIT	BUILT AREA w SHARED AREA (sqm)
ST	C CLAVEL. 23 L 1	3.86
ST	C CLAVEL. 23 L 2	3.40
Total Storage		7.26

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in April 1993 which, as of the valuation date, regulates development, buildings and land in Cazalegas.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Cazalegas Town Hall.

According to these regulations, the land is located on land classified/qualified as residential old town zone A.



The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry 2 of Talavera de la Reina dated January 13, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built and later on the secondary market, although there are also promotions for single-family homes. Collective housing is residual in the town, lacking both of supply and demand, given the small population. Potential buyers come from Talavera de la Reina, who want to buy larger homes at more affordable prices than in Talavera de la Reina. Given that Talavera is suffering a demographic decline due to high unemployment, it results in the peripheral market of nearby towns.

At the time of preparing the report, there very few comparables in the rental market in the town. Comparables are provided from nearby towns with little population that have a homogeneous market to the subject to this valuation. There are no comparable storage rooms and garages since they are linked to the main element that is the house.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Clavel 23	104.00	300.00 €	2.88 €	Cazalegas
Calle Progreso, 14	75.00	430.00 €	5.73 €	El Pilar-La Estación (Talavera)
Pso Colombia	86.00	450.00 €	5.23 €	Talavera de la Reina
Calle Conde de Mayalde, 3	60.00	360.00 €	6.00 €	El Casar de Escalona
Plaza del Royo, 16	78.00	320.00 €	4.10 €	Cebolla
Calle Toledo, 15	92.00	450.00 €	4.89 €	Cebolla

Photos





1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ CLAVEL 23, 2º F/Q	44.25	10/05/2022	09/05/2029	350.00 €	7.91 €	300.00 €
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- A	68.35	05/12/2022	04/12/2029	230.00 €	3.37 €	240.00 €
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- E	96.30	vacant	vacant	vacant		325.00 €

Outgoings

Address	Floor Area	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ CLAVEL 23, 2º F/Q	44.25	233.62 €	360.00 €	98.26 €
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- A	68.35	115.89 €	360.00 €	98.26 €
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- E	96.30	171.40 €	360.00 €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
138	7134	C/ CLAVEL 23, 2º F/Q	6346	78.034 €	76.131 €	5.75%	4.50%
138	7132	C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- A	6329	59.585 €	58.132 €	5.75%	4.50%
138	7133	C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- E	6333	78.445 €	76.532 €	5.75%	4.50%

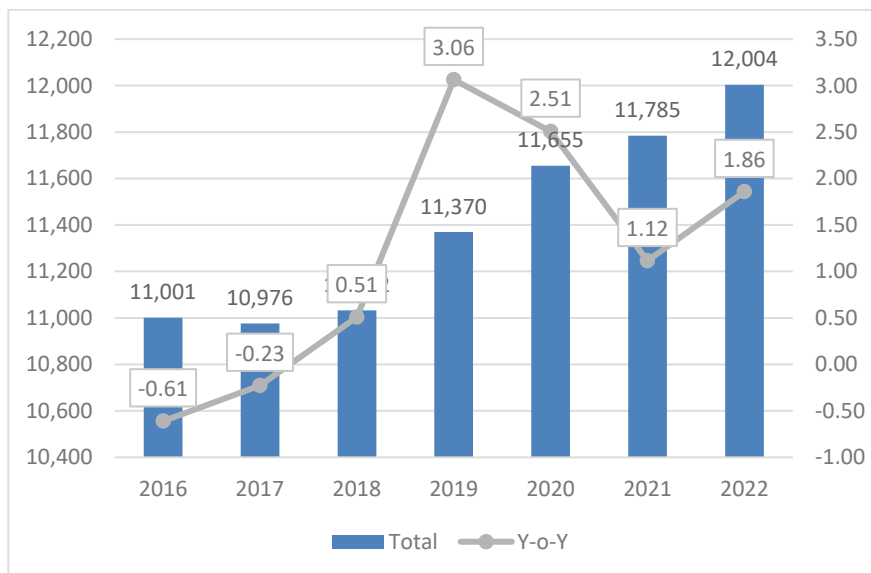
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value after CAPEX (EUR):	IRR	Exit Yield
138	7134	C/ CLAVEL 23, 2º F/Q	6346	78.034 €	76.131 €	5.75%	4.50%
138	7132	C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- A	6329	59.585 €	58.132 €	5.75%	4.50%
138	7133	C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- E	6333	78.445 €	74.396 €	5.75%	4.50%

8. CL SAN JOSÉ OBRERO, 27-29 CON AVDA SAN CRISPÍN, 71, FUENSALIDA (TOLEDO)

1.1. Micro Location

The property subject to this valuation is located at Avenida San Crispín, 71/San José Obrero de Fuensalida. Independent municipality. The municipality is located on a low hill, in the region of Torrijos. It borders with the municipalities of Santa Cruz del Retamar and Las Ventas de Retamosa to the North, Camarena, Arcicóllar and Camarenilla to the East, Villamiel de Toledo and Huecas to the South, and Santa Cruz del Retamar, Novés and Portillo de Toledo to the West, all municipalities of Toledo province. It has several factories dedicated to the production and distribution of traditional wooden footwear and furniture. The surrounding lands are rich in olive groves, and town benefits of a virgin olive oil producing mill, and in vineyards with several wineries and wine cooperatives (Méntrida denomination of origin). The municipality of Fuensalida is located at 73 km from Madrid, 31 km from Toledo and 61 km from Talavera de la Reina and has a land area of 68 ksqm.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 12,004 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

Fuensalida has a residential urban centre, and a differentiated urbanization and industrial estate, the property subject to this valuation is in the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services as well as healthcare centers, shops, sports centers, primary and secondary schools. The surroundings have enough exterior parking.

Communications

The property is located on one of the main communication routes that cross the town towards Camarena.

Communications are mainly by private car by the secondary roads CM-4011 and TO-1927 that pass through the town.

1.2. Description & Accommodation

In this report, several units integrated in a residential block between party walls are valued.

According to the information contained in the cadastre file, the building was constructed in 2007.



The building typology is a multi-dwelling residential building between party walls. The building has one below ground floor and three floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line connection.

The quality of materials and finishes is average, as well as the common areas, being in good condition. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. With regard to the blocks, the roof is sloped with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of red brick. The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 1º-A	7546808UK9374N0021KY	22241
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-A	7546808UK9374N0003YJ	22243
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-B	7546808UK9374N0004UK	22244
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-A	7546808UK9374N0005IL	22245
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-B	7546808UK9374N0006OB	22246
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-C	7546808UK9374N0007PZ	22247
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-A	7546808UK9374N0009SM	22249
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-B	7546808UK9374N0010PZ	22250
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-C	7546808UK9374N0011AX	22251
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-D	7546808UK9374N0012SM	22252
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 3º-B	7546808UK9374N0014FW	22254

Parking spaces:

Unit
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 1, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 3, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 4, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 5, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 6, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 7, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 9, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 10, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 11, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 12, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 14, S-1

The parking spaces are annexed to the residential units and together with the storage rooms forms 11 registry units.

Storage Rooms

Unit
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 1, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 3, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 4, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 5, S-1

AV SAN CRISPIN, 71 - ST 6, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 7, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 9, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 10, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 11, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 12, S-1
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 14, S-1

The storage rooms are annexed to the residential units and together with the parking spaces forms 11 registry units.

Residential unit finishes:

- ✓ Living rooms and bedrooms: *gres* flooring. painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: stoneware floors. tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms. the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted with steal exterior carpentry.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 1. 1°-A	75.50
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 1. 2°-A	75.50
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 1. 2°-B	73.40
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 1°-A	106.00
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 1°-B	72.80
AV. SAN CRISPIN 71 PORTAL 2. 1°-C	72.80
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 2°-A	106.00
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 2°-B	72.80
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 2°-C	72.80
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 2°-D	81.50
AV. SAN CRISPIN 71. PORTAL 2. 3°-B	72.80

Parking units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 1 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 3 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 4 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 5 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 6 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 7 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 9 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 10 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 11 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 12 S-1	25.00
AV SAN CRISPIN, 71 - PK 14 S-1	25.00

Storage units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 1 S-1	3.30
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 3 S-1	3.00
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 4 S-1	2.85
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 5 S-1	2.75
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 6 S-1	2.75
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 7 S-1	2.75
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 9 S-1	2.75
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 10 S-1	3.00
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 11 S-1	2.85
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 12 S-1	2.60
AV SAN CRISPIN, 71 - ST 14 S-1	2.60

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. During inspection we have seen some damage and dampness in the walls.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have find that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in February 1997 and later modifications, which, as of the valuation date, regulates development, buildings and land in Fuensalida.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Fuensalida Town Hall.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry of Torrijos dated January 15, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-development homes to be built and later on the secondary market, although there are also developments for single-family homes. Collective housing is residual in the town, lacking both of supply and demand, given the small population.

Letting comparable Residential (Fuensalida)

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle General Asensio	85.00	500.00 €	5.88 €	First Floor, 2b/2baths, Garage included
Calle Ponce de León, 3	100.00	500.00 €	5.00 €	First Floor, 3b/2 bath, Garage included
Fuensalida	55.00	500.00 €	9.09 €	First Floor, 1b/1bath, Garage included
Centro Fuensalida	92.00	430.00 €	4.67 €	Second Floor, 2b/1bath, Garage included
Calle Azucena	70.00	425.00 €	6.07 €	First Floor, 2b , 2 baths, Garage included
Avda. San Crispín	68.00	400.00 €	4.89 €	First Floor, 2b , 1 baths, Garage included

Photos



1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 1º-A	75.50	25/06/2020	24/06/2027	333.58 €	4.42 €	380.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-A	75.50	26/08/2021	25/08/2028	357.00 €	4.73 €	380.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-B	73.40	vacant	vacant	- €	- €	370.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º.A	106.00	11/03/2020	10/03/2027	426.52 €	4.02 €	450.00 €

AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-B	72.80	20/12/2022	19/12/2029	400.00 €	5.49 €	370.00 €
AV. SAN CRISPIN 71 PORTAL 2, 1º-C	72.80	18/08/2021	17/08/2028	357.00 €	4.90 €	370.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-A	106.00	03/03/2020	02/03/2027	426.52 €	4.02 €	450.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-B	72.80	01/03/2020	28/02/2027	341.22 €	4.69 €	370.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-C	72.80	06/03/2020	05/03/2027	341.22 €	4.69 €	370.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-D	81.50	17/01/2022	16/01/2029	387.60 €	4.76 €	410.00 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 3º-B	72.80	vacant	vacant	- €	- €	400.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 1º-A	75.50	134.41 €	604.51 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-A	75.50	134.32 €	601.95 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-B	73.40	132.21 €	586.55 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º.A	106.00	192.41 €	717.71 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-B	72.80	142.73 €	581.41 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71 PORTAL 2, 1º-C	72.80	142.73 €	581.41 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-A	106.00	197.13 €	845.01 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-B	72.80	142.78 €	581.41 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-C	72.80	142.78 €	581.41 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-D	81.50	156.06 €	649.55 €	73.05 €
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 3º-B	72.80	142.78 €	581.41 €	73.05 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
144	7214	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-B	22250	83.664 €	81.623 €	5.75%	4.50%
144	7213	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-A	22249	107.938 €	105.305 €	5.75%	4.50%
144	7215	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-C	22251	83.622 €	81.582 €	5.75%	4.50%
144	7210	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º.A	22245	110.057 €	107.373 €	5.75%	4.50%
144	7207	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 1º-A	22241	84.891 €	82.820 €	5.75%	4.50%
144	7212	AV. SAN CRISPIN 71 PORTAL 2, 1º-C	22247	83.777 €	81.734 €	5.75%	4.50%
144	7208	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-A	22243	85.690 €	83.600 €	5.75%	4.50%
144	7216	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-D	22252	92.851 €	90.586 €	5.75%	4.50%

144	7211	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-B	22246	86.570 €	84.459 €	5.75%	4.50%
144	7217	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 3º-B	22254	90.942 €	88.724 €	5.75%	4.50%
144	7209	AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-B	22244	82.711 €	80.694 €	5.75%	4.50%

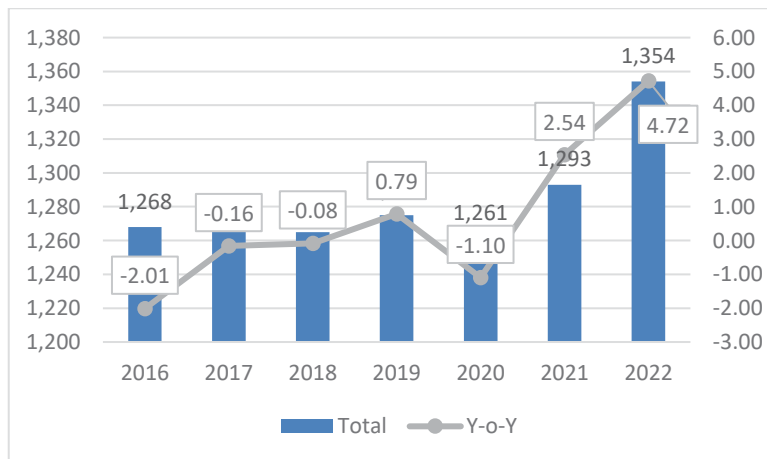
9. CL VIÑUELAS, 2 & CL ZARZA, 6, MEJORADA (TOLEDO)

1.1. Micro location

The property subject to this valuation is located on Calle Viñuelas/Zarza and Segurilla de Mejorada. Mejorada is a municipality located in the area known as 'El Berrocal', situated "on a large elevation, in a small enclosure surrounded by cliffs and huge stones. It belongs to the Sierra de San Vicente region. It borders the municipalities of Montesclaros to the North, Segurilla to the East and Talavera de la Reina and Velada to the West.

It is located in the geographical area delimited by the Tagus River to the South and the Tiétar valley to the North, in the area known as El Berrocal. The Guadyerbas river marks the northern limit of the municipality, also crossed by various streams such as Riolobos, Helechoso, Los Huertos or La Zafra.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 1,354 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



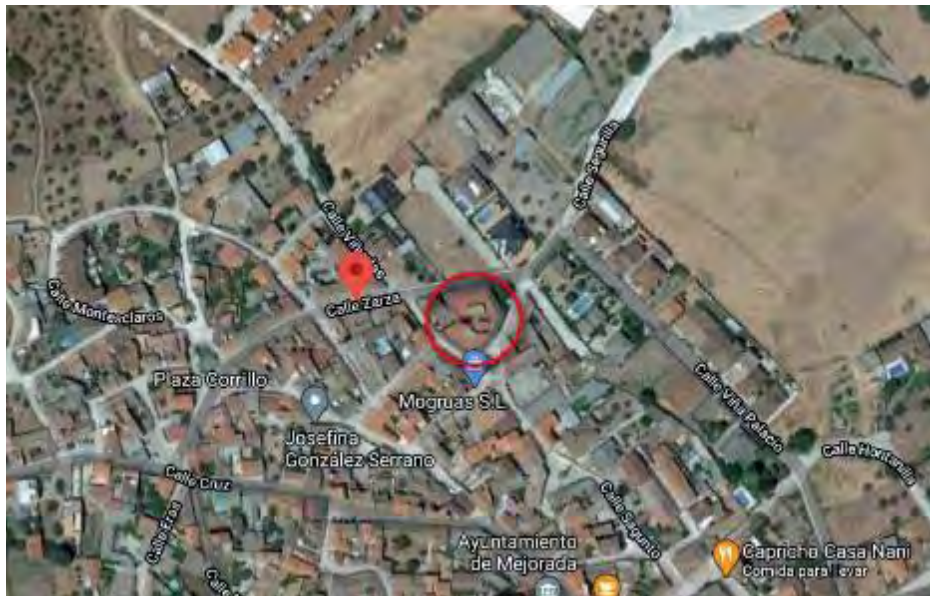
LOCATION



Source: Google Maps

Mejorada has a single urban centre, the property being valued is located on the northern outskirts of the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary basic services, being Talavera de la Reina the destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools.

Communications

The property is located on the outskirts of the town. Communications are mainly by private car through road connections TO-1283 and the secondary road CM-4132. The A-5 dual carriage way is at 6 km distance.

1.2. Description & Accommodation

In this report, several units integrated in a residential closed block located in Calle Viñuelas c/v Zarza y c/v Segurilla. It benefits of double accesses one from Calle Zarza, 6 and the other from Calle Viñuelas, 2.



According to the information contained in the cadastre file, the building was constructed in 2009.

The construction typology is a multi-dwelling residential building between party walls. The building has one below ground floor and three floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line connection.

The quality of materials and finishes is average, as well as the common areas, being in good condition. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. With regard to the blocks, the roof is sloped with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of red brick. The interior patio has a single-layer mortar facade.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ VIÑUELAS 2 Es 1. BJ-A	9310501UK3391S0002ZQ	3195
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. BJ-B	9310501UK3391S0003XW	3196
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. BJ-C	9310501UK3391S0004ME	3197
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. BJ-D	9310501UK3391S0005QR	3198
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 1º-A	9310501UK3391S0011RU	3204
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 1º-B	9310501UK3391S0012TI	3205
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 1º-C	9310501UK3391S0013YO	3206
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 1º-D	9310501UK3391S0014UP	3207
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 1º-E	9310501UK3391S0015IA	3208
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 2º-A	9310501UK3391S0022SG	3215
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 2º-B	9310501UK3391S0023DH	3216
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 2º-C	9310501UK3391S0024FJ	3217
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 2º-D	9310501UK3391S0025GK	3218
C/ VIÑUELAS 2. Es 1. 2º-E	9310501UK3391S0026HL	3219
C/ ZARZA 6. Es 2. BJ-A	9310501UK3391S0006WT	3199
C/ ZARZA 6. Es 2. BJ-B	9310501UK3391S0007EY	3200
C/ ZARZA 6. Es 2. BJ-C	9310501UK3391S0008RU	3201
C/ ZARZA 6. Es 2. BJ-D	9310501UK3391S0009TI	3202
C/ ZARZA 6. Es 2. BJ-E	9310501UK3391S0010EY	3203
C/ ZARZA 6. Es 2. 1º-A	9310501UK3391S0016OS	3203
C/ ZARZA 6. Es 2. 1º-B	9310501UK3391S0017PD	3210
C/ ZARZA 6. Es 2. 1º-C	9310501UK3391S0018AF	3211
C/ ZARZA 6. Es 2. 1º-D	9310501UK3391S0019SG	3212
C/ ZARZA 6. Es 2. 1º-F	9310501UK3391S0021AF	3214
C/ ZARZA 6. Es 2. 2º-A	9310501UK3391S0027JB	3220
C/ ZARZA 6. Es 2. 2º-B	9310501UK3391S0028KZ	3221
C/ ZARZA 6. Es 2. 2º-E	9310501UK3391S0031KZ	3224
C/ ZARZA 6. Es 2. 2º-F	9310501UK3391S0032LX	3225

Parking spaces:

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 14	9310501UK3391S0061HL	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 9	9310501UK3391S0049PD	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 11	9310501UK3391S0053AF	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 10	9310501UK3391S0051OS	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 25	9310501UK3391S0050IA	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 13	9310501UK3391S0059JB	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 17	9310501UK3391S0038WT	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 8	9310501UK3391S0047IA	3194

C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 27	9310501UK3391S0052PD	3194
C/ VIÑUELAS Nº2, GARAJE Planta -1 Plaza 6	9310501UK3391S0043RU	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 7	9310501UK3391S0045YO	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 5	9310501UK3391S0041WT	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 29	9310501UK3391S0060GK	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 4	9310501UK3391S0039EY	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 19	9310501UK3391S0042EY	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 3	9310501UK3391S0037QR	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 22	9310501UK3391S0048OS	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 28	9310501UK3391S0054SG	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 16	9310501UK3391S0036ME	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 21	9310501UK3391S0046UP	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 15	9310501UK3391S0034ZQ	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 18	9310501UK3391S0040QR	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 1	9310501UK3391S0033BM	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 2	9310501UK3391S0035XW	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 12	9310501UK3391S0057GK	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 20	9310501UK3391S0044TI	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Planta 30	9310501UK3391S0062JB	3194

Storage Rooms

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 4	9310501UK3391S0066ZQ	3194
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 3	9310501UK3391S0065BM	3194

Residential unit finishes:

- ✓ Living rooms and bedrooms: *gres* flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms. the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted with steal exterior carpentry.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ VIÑUELAS Nº 2 Es 1. BJ-A	92.23
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. BJ-B	80.34
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. BJ-C	91.71
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. BJ-D	124.28
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 1º-A	87.50
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 1º-B	60.54
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 1ºC	80.34
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 1º-D	91.71
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 1º-E	124.28
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 2º-A	87.50
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 2º-B	60.54
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 2º-C	80.34
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 2º-D	91.71
C/ VIÑUELAS Nº 2. Es 1. 2º-E	124.28
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. BJ-A	115.65
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. BJ-B	67.84
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. BJ-C	99.86
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. BJ-D	80.29
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. BJ-E	62.22
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 1º-A	115.65
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 1º-B	67.84
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 1º-C	99.86
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 1º-D	80.29
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 1º-F	102.60
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 2º-A	115.65
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 2º-B	67.84
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 2º-E	79.68
C/ ZARZA Nº 6. Es 2. 2º-F	102.60

Parking units

The parking units size is 25 m² per unit according to the client information.

Storage units

The storage units size is 12 m² per unit according to the client information.

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. During inspection we have seen some damage and dampness in the walls.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors. Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in 1981, the town does not have an own planning framework.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Mejorada Town Hall.

1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 2 of Talavera de la Reina dated February 2, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built and later on the secondary market, although there are also promotions for single-family homes. Collective housing is residual in the town, lacking both of supply and demand, given the small population. Potential buyers come from Talavera de la Reina, who want to buy larger homes at more affordable prices than in Talavera de la Reina. Given that Talavera is suffering a demographic decline due to high unemployment, it results in the peripheral market of nearby towns.

At the time of preparing the report, there are no comparable in the rental market in the town. Comparable are provided from nearby towns with little population that have a homogeneous market to the subject to this valuation. There are no comparable storage rooms and garages since they are linked to the main element that is the house.

Letting comparable Residential

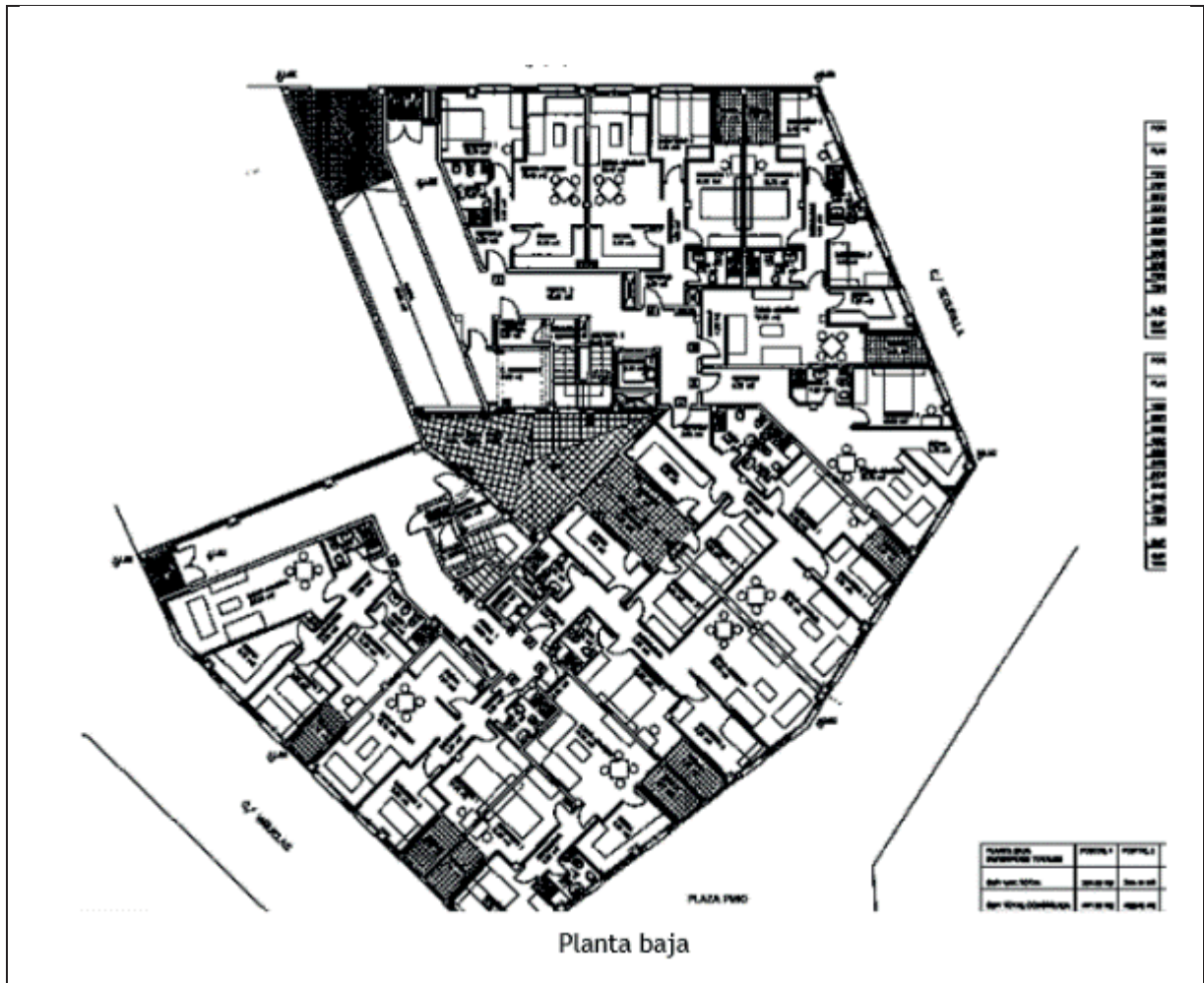
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Calle Murillo	68.00	425.00 €	6.25 €	Calera y Chozas
Calle Progreso, 14	75.00	430.00 €	5.73 €	El Pilar-La Estación (Talavera)
Pso Colombia	86.00	450.00 €	5.23 €	Talavera de la Reina
Calle Conde de Mayalde, 3	60.00	360.00 €	6.00 €	El Casar de Escalona
Plaza del Royo, 16	78.00	320.00 €	4.10 €	Cebolla
Calle Toledo, 15	92.00	450.00 €	4.89 €	Cebolla

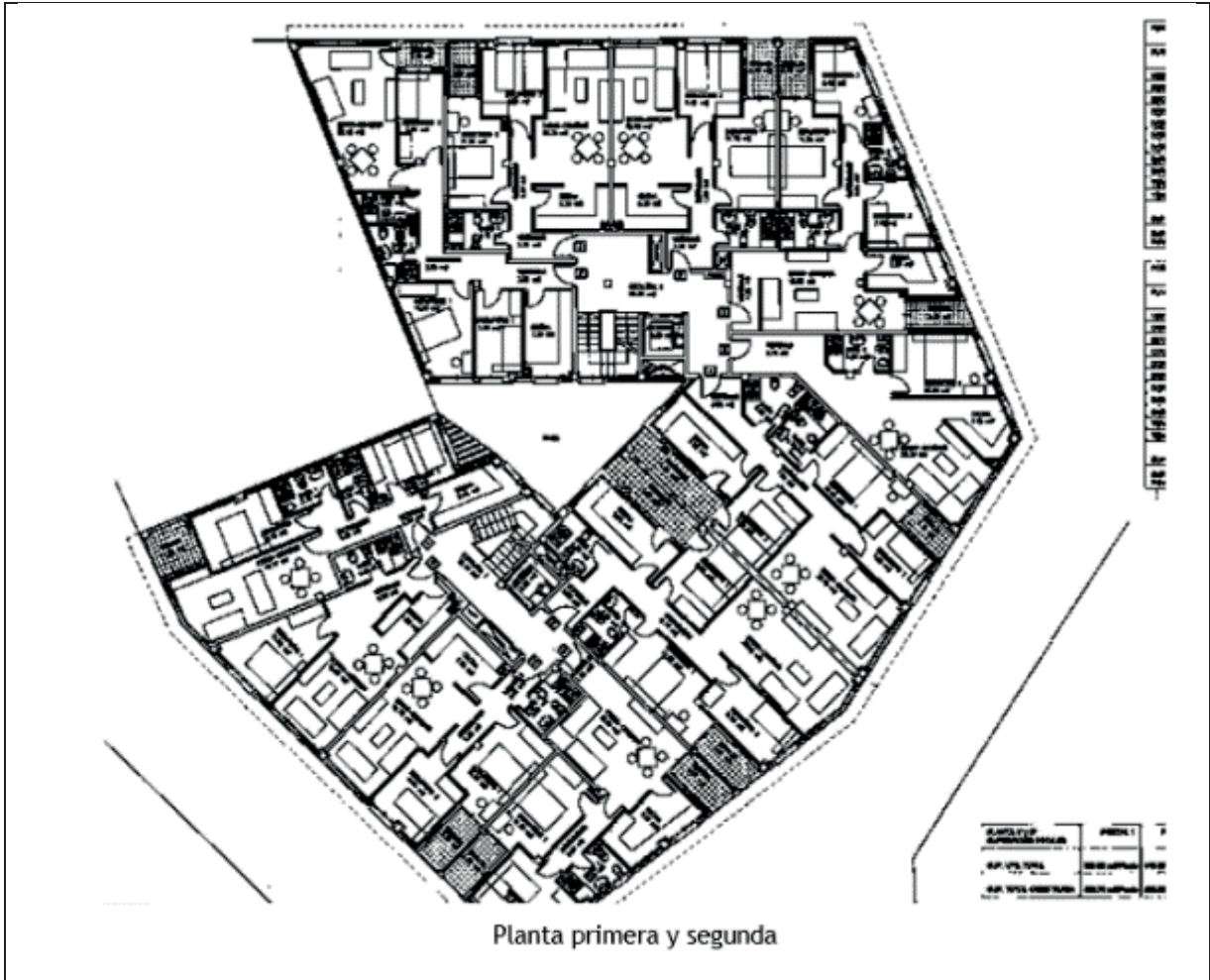
Photos











1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-F	102.6	01/03/2021	29/02/2028	360.74 €	3.52 €	360.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-E	124.28	10/03/2021	09/03/2028	387.26 €	3.12 €	360.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-A	115.65	16/03/2021	15/03/2028	387.26 €	3.35 €	360.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-D	80.29	13/04/2021	12/04/2028	306.00 €	3.81 €	320.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-A	115.65	08/04/2021	07/04/2028	346.80 €	3.00 €	360.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-B	67.84	19/04/2021	18/04/2028	275.40 €	4.06 €	290.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-D	91.71	23/05/2021	22/05/2028	306.00 €	3.34 €	320.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2,	124.28	24/05/2021	23/05/2028	346.80 €	2.79 €	360.00 €

Es 1, BJ-D						
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-E	79.68	01/06/2021	31/05/2028	306.00 €	3.84 €	320.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-A	87.5	07/06/2021	06/06/2028	316.20 €	3.61 €	330.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2 Es 1, BJ-A	92.23	11/06/2021	10/06/2028	316.20 €	3.43 €	330.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-E	124.28	21/07/2021	20/07/2028	346.80 €	2.79 €	360.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-F	102.6	02/08/2021	01/08/2028	346.80 €	3.38 €	360.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ºC	80.34	29/07/2021	28/07/2028	306.00 €	3.81 €	320.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-A	87.5	20/08/2021	19/08/2028	316.20 €	3.61 €	330.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-C	80.34	25/10/2021	24/10/2028	306.00 €	3.81 €	320.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-D	80.29	24/11/2021	23/11/2028	306.00 €	3.81 €	320.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-A	115.65	01/12/2021	30/11/2028	346.80 €	3.00 €	360.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-C	91.71	16/11/2021	15/11/2028	306.00 €	3.34 €	320.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-B	67.84	16/12/2021	15/12/2028	255.00 €	3.76 €	290.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-E	62.22	27/12/2021	26/12/2028	255.00 €	4.10 €	320.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-B	60.54	04/01/2022	03/01/2029	255.00 €	4.21 €	285.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-B	60.54	01/02/2022	31/01/2029	250.00 €	4.13 €	290.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-B	67.84	04/02/2022	03/02/2029	250.00 €	3.69 €	290.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-B	80.34	17/02/2022	16/02/2029	250.00 €	3.11 €	290.00 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-D	91.71	12/07/2022	11/07/2029	320.00 €	3.49 €	320.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-C	99.86	07/10/2022	06/10/2029	340.00 €	3.40 €	360.00 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-C	99.86	07/12/2022	06/12/2029	340.00 €	3.40 €	360.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-B	60.54	80.88 €	259.20 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-B	60.54	80.88 €	259.20 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-E	62.22	82.72 €	268.80 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-B	67.84	86.29 €	284.76 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-B	67.84	86.53 €	291.24 €	69.67 €

C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-B	67.84	89.55 €	292.80 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-E	79.68	104.81 €	344.04 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-D	80.29	104.87 €	345.60 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-D	80.29	104.87 €	345.60 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ºC	80.34	104.87 €	345.60 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-C	80.34	104.87 €	345.60 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-B	80.34	104.87 €	345.60 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-A	87.50	117.93 €	377.64 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-A	87.50	117.93 €	377.64 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-D	91.71	123.04 €	395.16 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-C	91.71	123.04 €	395.16 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-D	91.71	123.04 €	395.16 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2 Es 1, BJ-A	92.23	124.58 €	396.84 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-C	99.86	133.25 €	430.44 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-C	99.86	130.29 €	430.44 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-F	102.60	138.18 €	443.16 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-F	102.60	138.18 €	443.16 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-A	115.65	153.44 €	494.40 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-A	115.65	151.96 €	494.40 €	69.67 €
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-A	115.65	151.96 €	495.31 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-E	124.28	165.08 €	528.00 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-D	124.28	163.60 €	528.00 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-E	124.28	165.08 €	528.00 €	69.67 €
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 4	12.00	9.83 €	48.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 3	12.00	9.83 €	48.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 14	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 9	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 11	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 10	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 25	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 13	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 17	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 8	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 27	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº2, GARAJE Planta -1 Plaza 6	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 7	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 5	25.00	21.18 €	83.28 €	- €

C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 29	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 4	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 19	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 3	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 22	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 28	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 16	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 21	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 15	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 18	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 1	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 2	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 12	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 20	25.00	21.18 €	83.28 €	- €
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Planta 30	25.00	21.18 €	83.28 €	- €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
148	7322	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-F - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3214	76,091 €	74,235 €	6.25%	4.50%
148	7340	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 14 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,455 €	8,248 €		
148	7312	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3219	71,912 €	70,158 €	6.25%	4.50%
148	7335	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 9 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,460 €	8,254 €		
148	7355	C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 4 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	4,230 €	4,127 €		
148	7313	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3199	71,856 €	70,104 €	6.25%	4.50%
148	7337	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 11 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,454 €	8,248 €		
148	7354	C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 3 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	4,227 €	4,124 €		
148	7321	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3212	67,635 €	65,985 €	6.25%	4.50%
148	7336	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 10 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,515 €	7,332 €		
148	7318	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3209	74,873 €	73,047 €	6.25%	4.50%

148	7349	C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 25 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,319 €	8,116 €		
148	7324	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3221	61,569 €	60,068 €	6.25%	4.50%
148	7339	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 13 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	6,841 €	6,674 €		
148	7311	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3218	66,368 €	64,750 €	6.25%	4.50%
148	7343	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 17 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,374 €	7,194 €		
148	7302	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3198	74,796 €	72,972 €	6.25%	4.50%
148	7334	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 8 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,311 €	8,108 €		
148	7325	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3224	67,540 €	65,893 €	6.25%	4.50%
148	7350	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 27 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,504 €	7,321 €		
148	7308	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3215	69,165 €	67,478 €	6.25%	4.50%
148	7332	C/ VIÑUELAS Nº2, GARAJE Planta -1 Plaza 6 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,685 €	7,498 €		
148	7299	C/ VIÑUELAS Nº 2 Es 1, BJ-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3195	68,712 €	67,037 €	6.25%	4.50%
148	7333	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 7- 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,635 €	7,449 €		
148	7307	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3208	74,602 €	72,782 €	6.25%	4.50%
148	7331	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 5 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,289 €	8,087 €		
148	7326	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-F - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3225	74,948 €	73,120 €	6.25%	4.50%
148	7352	C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 29 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,328 €	8,124 €		
148	7305	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ºC- 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3206	67,415 €	65,771 €	6.25%	4.50%
148	7330	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 4 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,491 €	7,308 €		
148	7303	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3204	69,016 €	67,333 €	6.25%	4.50%
148	7345	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 19 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,668 €	7,481 €		
148	7310	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3217	67,506 €	65,859 €	6.25%	4.50%
148	7329	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 3 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,501 €	7,318 €		
148	7316	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3202	67,426 €	65,781 €	6.25%	4.50%
148	7348	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 22 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,492 €	7,309 €		
148	7323	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3220	74,582 €	72,763 €	6.25%	4.50%
148	7351	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 28 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,287 €	8,085 €		
148	7301	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3197	66,233 €	64,617 €	6.25%	4.50%
148	7342	C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 16 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,359 €	7,180 €		
148	7319	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3210	60,021 €	58,557 €	6.25%	4.50%
148	7347	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 21 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	6,669 €	6,506 €		
148	7317	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3203	66,134 €	64,521 €	6.25%	4.50%
148	7341	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 15 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,348 €	7,169 €		
148	7304	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3205	66,129 €	64,516 €	6.25%	4.50%
148	7309	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3216	60,531 €	59,054 €	6.25%	4.50%
148	7344	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 18 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	6,726 €	6,562 €		
148	7314	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3200	64,240 €	62,673 €	6.25%	4.50%
148	7327	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 1 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,138 €	6,964 €		
148	7300	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3196	58,581 €	57,152 €	6.25%	4.50%
148	7328	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 2 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	6,509 €	6,350 €		
148	7306	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3207	66,863 €	65,232 €	6.25%	4.50%

148	7338	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 12 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	7,429 €	7,248 €		
148	7315	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3201	74,664 €	72,843 €	6.25%	4.50%
148	7346	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 20 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,296 €	8,094 €		
148	7320	C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3211	74,547 €	72,729 €	6.25%	4.50%
148	7353	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Planta 30 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	8,283 €	8,081 €		

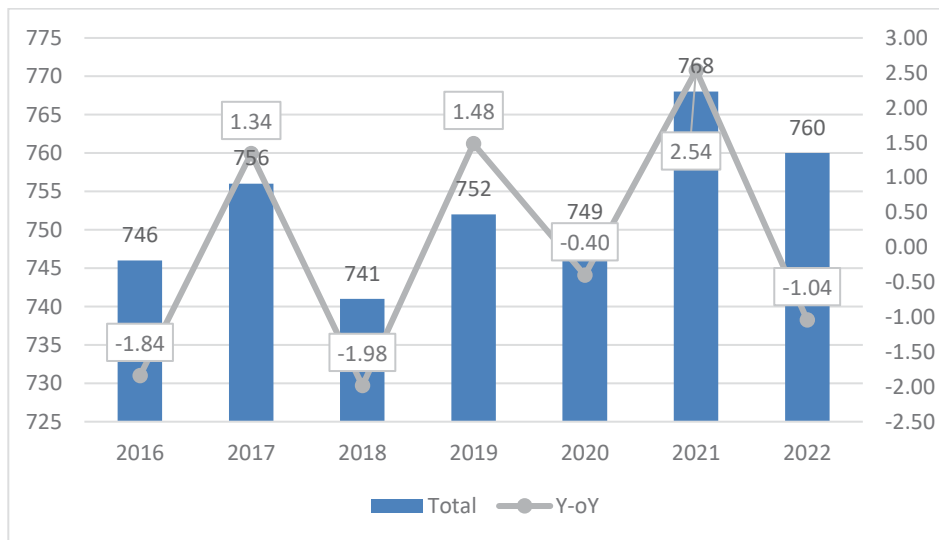
10. CL MIGUEL DELIBES & C GARCILASO DE LA VEGA. RIELVES (TOLEDO)

1.1. Micro location

The properties subject to this valuation are located at Calle Miguel Delibes, 8, 11, 12, 16, 19 and 20 and Calle Garcilaso de la Vega, 2, 4, 6, 8, 10, 12 and 14 in the town of Rielves.

With 33 ksqm of land extension, Rielves is a Spanish municipality in the province of Toledo in Castilla-La Mancha. It is adjacent to the municipalities of Huecas, Villamiel de Toledo, Bargas, Toledo, Albarreal de Tajo, Gerindote and Barciencia. It does not have any feature to highlight except the parish church of Santiago Apóstol. Rielves is a passing place to go to Los Caminos de Santiago del Levante, on its way between Toledo and Ávila. It is very close to Torrijos, due to this proximity, nowadays it is being highly chosen by families who work in Torrijos and in the capital and who decide to choose as a place to live a quiet and peaceful town. It is a municipality that has multiplied the number of homes in the last construction boom with the creation of numerous developments of single-family homes around the town.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 760 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



Communications

The properties are in an area of expansion of the urban area located next to the railway line. Communications are mainly by private car through the A-40 dual carriage road that bypasses the town.

1.2. Description & Accommodation

In this report 13 semi-detached single-family homes are being valued. The residential units are located on Calle Miguel Delibes and Garcilaso de la Vega, which are contiguous. Those on Calle Miguel Delibes (odd) Calle Garcilaso de la Vega have the same layout. Those of Calle Miguel Delibes (pairs) have a different layout.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2009.

The building typology is a single-family semi-detached house. The properties have 2 floors over ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity, and telephone line.

The quality of materials and finishes is average, being the properties in a good state of repair.

Regarding the property's construction specification: the roof is sloped with ceramic tile as a covering material, the structure is made of brick masonry walls and the façade is made of red brick.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ MIGUEL DELIBES 12	7943709UK9274S0001IK	3426
C/ MIGUEL DELIBES 16	7943707UK9274S0001DK	3428

C/ MIGUEL DELIBES 20	7943705UK9274S0001KK	3430
C/ MIGUEL DELIBES 19	7943807UK9274S0001JK	3436
C/ GARSILASO VEGA 2	7943809UK9274S0001SK	3442
C/ GARSILASO VEGA 4	7943810UK9274S0001JK	3443
C/ GARSILASO VEGA 6	7943811UK9274S0001EK	3444
C/ GARSILASO VEGA 8	7943812UK9274S0001SK	3445
C/ GARSILASO VEGA 10	7943813UK9274S0001ZK	3446
C/ GARSILASO VEGA 12	7943814UK9274S0001UK	3447
C/ GARSILASO VEGA 14	7943801UK9274S0001OK	3448
C/ MIGUEL DELIBES 8	8145053UK9284N0001YF	3091
C/ MIGUEL DELIBES 11	8145054UK9284N0001GF	3092

Calle Miguel Delibes 8, 11 and 19 and Calle Garcilaso de la Vega, 2, 4, 6, 8, 10, 12 and 14

Ground floor with garage, porch, hall, staircase, living room, kitchen, and toilet.

First floor with distributor, two bathrooms and four bedrooms.

Calle Miguel Delibes, 12, 16 and 20:

Ground floor with garage, porch, hall, staircase, living room, kitchen, pantry, bedroom and toilet.

First floor with distributor, two bathrooms and three bedrooms.

Residential unit finishes:

- ✓ Living rooms and bedrooms: *gres* flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ It does not have natural gas installation.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ MIGUEL DELIBES 12	156.38
C/ MIGUEL DELIBES 16	175.90
C/ MIGUEL DELIBES 20	176.08
C/ MIGUEL DELIBES 19	160.55
C/ GARSILASO VEGA 2	160.39
C/ GARSILASO VEGA 4	163.06
C/ GARSILASO VEGA 6	162.88
C/ GARSILASO VEGA 8	162.88

C/ GARSILASO VEGA 10	163.06
C/ GARSILASO VEGA 12	163.06
C/ GARSILASO VEGA 14	161.70
C/ MIGUEL DELIBES 8	166.42
C/ MIGUEL DELIBES 11	158.11

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

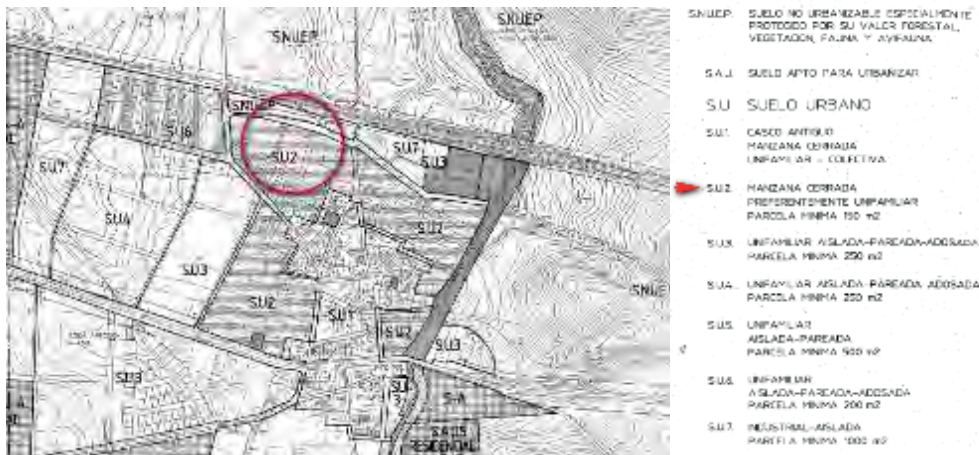
Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. During inspection we have seen some damage and dampness in the walls.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in April 1993. At the valuation date, regulates development, buildings, and land in Rielves.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Rielves Town Hall.

According to these regulations, the property is located on land classified as urban residential land SU2 in a (*Manzana cerrada*).



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 1 of Torrijos dated January 14. 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built and later on the secondary market, although there are also developments for single-family homes. Collective housing is residual in the town, lacking both of supply and demand, given the small population. Potential buyers come from Torrijos, from Toledo and even from the outskirts of Madrid. The market is small given the small population in the town. The promotion of new housing is not being carried out, concentrating the market activity on the second-hand market.

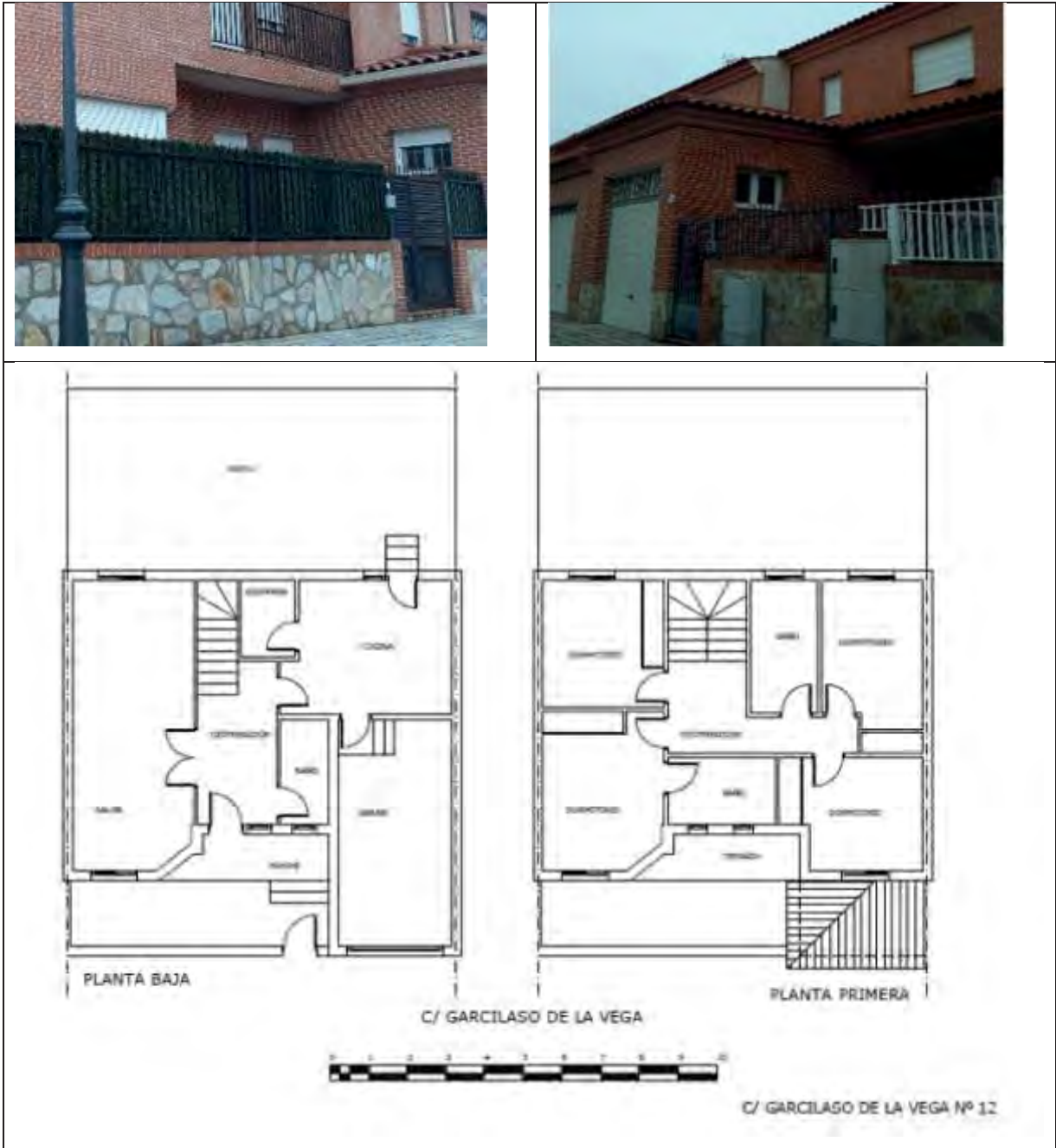
At the time of preparing the report, there are no comparable in the rental market in the locality due to the excess of demand with respect to the supply. We have look to nearby towns with similarities in the market.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Avda. los Deportes, 38	160.00	650.00 €	4.06 €	Fuensalida
Calle Campos	195.00	400.00 €	2.05 €	Novés
Las Villas, 1	200.00	900.00 €	4.50 €	Torrijos
Gerindote, centro	137.00	495.00 €	3.61 €	Gerindote
Calle Virgen de la Higuera	148.00	500.00 €	3.38 €	Hormigos
Calla Garza, 32	150.00	800.00 €	5.33 €	Olias del Rey

Photos







1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ GARCILASO DE LA VEGA 8	162.88	20/09/2019	19/09/2026	469.48 €	2.88 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 4	163.06	26/09/2019	25/09/2026	469.48 €	2.87 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES nº 20	176.08	13/01/2020	12/01/2027	480.37 €	2.73 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES, 11	158.11	12/06/2020	11/06/2027	416.98 €	2.64 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8	166.42	25/06/2020	24/06/2027	521.22 €	3.13 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12	163.06	01/06/2021	31/05/2028	459.00 €	2.81 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10	163.06	19/08/2021	18/08/2028	459.00 €	2.81 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 14	161.70	16/11/2021	15/11/2028	459.00 €	2.84 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES 19	160.55	30/11/2021	29/11/2028	459.00 €	2.86 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 2	160.39	16/02/2022	15/02/2029	479.40 €	2.99 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES 16	175.90	23/03/2022	22/03/2029	470.00 €	2.67 €	530.00 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 6	162.88	20/12/2022	19/12/2029	500.00 €	3.07 €	530.00 €
C/ MIGUEL DELIBES 12	156.38	vacant	vacant	vacant	vacant	530.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ MIGUEL DELIBES 12	156.38	290.53 €	- €	98.26 €
C/ MIGUEL DELIBES, 11	158.11	259.95 €	- €	73.05 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 2	160.39	262.74 €	- €	98.26 €
C/ MIGUEL DELIBES 19	160.55	261.54 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 14	161.70	267.25 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 8	162.88	268.45 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 6	162.88	268.45 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA 4	163.06	268.45 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12	163.06	268.45 €	- €	98.26 €
C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10	163.06	268.45 €	- €	98.26 €
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8	166.42	274.30 €	- €	73.05 €
C/ MIGUEL DELIBES 16	175.90	289.33 €	- €	98.26 €
C/ MIGUEL DELIBES nº 20	176.08	289.33 €	- €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
140	7145	C/ GARCILASO DE LA VEGA 8 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3445	139,449 €	136,048 €	5.75%	4.50%
140	7143	C/ GARCILASO DE LA VEGA 4 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3443	139,449 €	136,048 €	5.75%	4.50%
140	7140	C/ MIGUEL DELIBES nº 20 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3430	139,308 €	135,910 €	5.75%	4.50%
140	7197	C/ MIGUEL DELIBES, 11 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3092	136,760 €	133,424 €	5.75%	4.50%
140	7196	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3091	141,627 €	138,173 €	5.75%	4.50%
140	7147	C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3447	137,362 €	134,012 €	5.75%	4.50%
140	7146	C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3446	136,929 €	133,589 €	5.75%	4.50%
140	7148	C/ GARCILASO DE LA VEGA 14 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3448	137,020 €	133,678 €	5.75%	4.50%
140	7141	C/ MIGUEL DELIBES 19 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3436	137,169 €	133,823 €	5.75%	4.50%
140	7142	C/ GARCILASO DE LA VEGA 2 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3442	138,571 €	135,191 €	5.75%	4.50%
140	7139	C/ MIGUEL DELIBES 16 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3428	137,078 €	133,735 €	5.75%	4.50%
140	7144	C/ GARCILASO DE LA VEGA 6 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3444	138,763 €	135,379 €	5.75%	4.50%
140	7138	C/ MIGUEL DELIBES 12 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3426	137,803 €	134,442 €	5.75%	4.50%

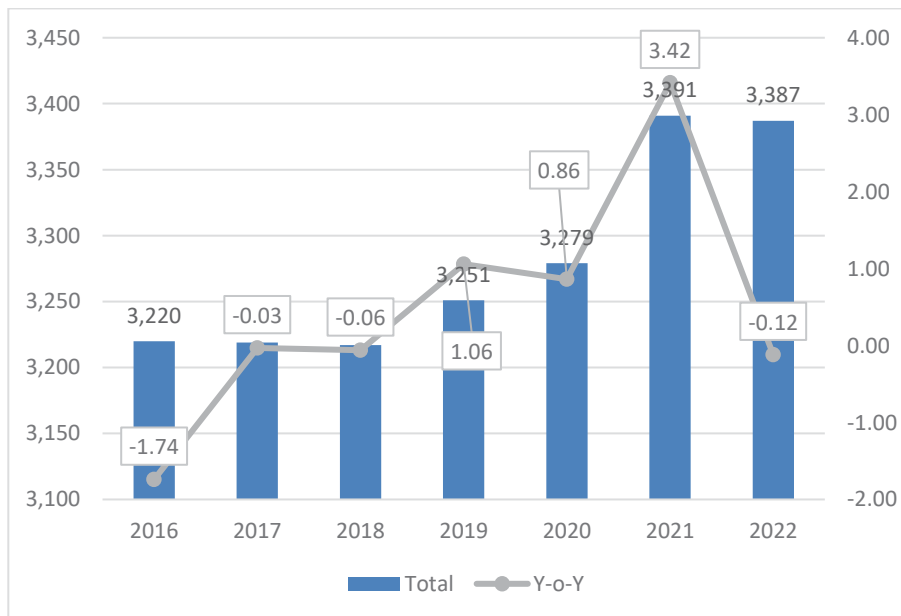
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value after CAPEX (EUR):	IRR	Exit Yield
140	7145	C/ GARCILASO DE LA VEGA 8 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3445	139,449 €	136,048 €	5.75%	4.50%
140	7143	C/ GARCILASO DE LA VEGA 4 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3443	139,449 €	136,048 €	5.75%	4.50%
140	7140	C/ MIGUEL DELIBES nº 20 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3430	139,308 €	135,910 €	5.75%	4.50%
140	7197	C/ MIGUEL DELIBES, 11 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3092	136,760 €	133,424 €	5.75%	4.50%
140	7196	C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3091	141,627 €	138,173 €	5.75%	4.50%
140	7147	C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3447	137,362 €	134,012 €	5.75%	4.50%
140	7146	C/ GARCILASO DE LA VEGA , Nº 10 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3446	136,929 €	133,589 €	5.75%	4.50%
140	7148	C/ GARCILASO DE LA VEGA 14 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3448	137,020 €	133,678 €	5.75%	4.50%
140	7141	C/ MIGUEL DELIBES 19 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3436	137,169 €	133,823 €	5.75%	4.50%
140	7142	C/ GARCILASO DE LA VEGA 2 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3442	138,571 €	135,191 €	5.75%	4.50%
140	7139	C/ MIGUEL DELIBES 16 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3428	137,078 €	133,735 €	5.75%	4.50%
140	7144	C/ GARCILASO DE LA VEGA 6 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3444	138,763 €	135,379 €	5.75%	4.50%
140	7138	C/ MIGUEL DELIBES 12 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3426	137,803 €	126,942 €	5.75%	4.50%

11. CL TEODORO SACRISTAN, 19, SANTA OLALLA (TOLEDO)

1.1. Micro location

The property subject to this valuation is located at Calle Teodoro Sacristán, 19 in Santa Olalla. The municipality of Santa Olalla is located in the Autonomous Community of Castilla-La Mancha, in the centre of the province of Toledo. The municipal term is the one of greater extension of the municipalities of this zone with 76.62 ksqm. It limits to the North with Hormigos, to the East with Maqueda, Val de Santo Domingo and Alcabón; to the South with Carmena, La Mata and Carriches; and to the West with Domingo Pérez, Erustes, Otero and El Casar de Escalona. Santa Olalla is located at 80 kilometers from Madrid, 42 km from Toledo and 32 km from Talavera de la Reina. Monuments to highlight are the Church of San Julián, Church of San Pedro Apóstol, Hermitage of San Blas, Hermitage of San Sebastián, Hermitage of San Cristóbal, Fuente Grande, Fuente del Higo, Colegio Nuestra Señora de la Piedad, Plaza de los Reyes de España, House of Culture -Old Hospital, Headquarters of the Brotherhood of San Antón, Monolith to the Victims of Terrorism and Monument to the Virgen del Pilar.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 3,387 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



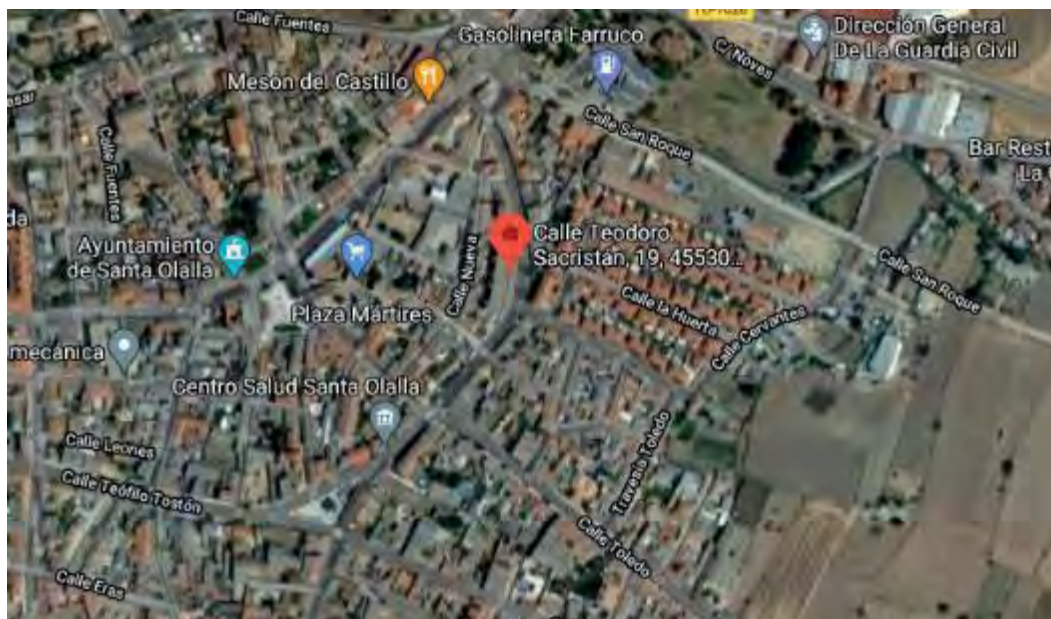
LOCATION



Source: Google Maps

Santa Olalla has a single urban centre, the property subject to this valuation is located to the East of the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the properties are located has all the necessary basic services, being Torrijos a destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools. The close area has sufficient exterior parking.

Communications

The property is located in the eastern part of the town centre. Communications are mainly by private car through the secondary road TO-1028 and CM-4024 as well as by the A-5 (Madrid-Badajoz) dual carriage road that runs immediately to the North of the town.

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of residential units within a closed residential block are appraised. The building has facade to Calle Teodoro Sacristán and façade to the opposite Calle Nueva.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2007.

The building typology is a closed multi-dwelling residential block. The building has 1 floor below ground and 3 floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property are average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios.

The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of cream-colored exposed brick and single-layer mortar.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
TEODORO SACRISTAN. 19 ESC 8. BAJO-B	8417007UK7381N0015PQ	11722
TEODORO SACRISTAN. 19. ESC 5. 1º-A	8417007UK7381N0025JI	11732
TEODORO SACRISTAN. 19 ESC 8. 1º-A	8417007UK7381N0031BA	11738
TEODORO SACRISTAN. 19 ESC 8. 1º-C	8417007UK7381N0033XD	11740
TEODORO SACRISTAN. 19 ESC 5. 2º-B	8417007UK7381N0043YB	11750
TEODORO SACRISTAN. 19 ESC 8. 2º-C	8417007UK7381N0050PQ	11757
TEODORO SACRISTAN 19 portal 4. piso BAJO-A	8417007UK7381N0006RK	11713
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 4. piso BAJO-B	8417007UK7381N0007TL	11714
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 3. piso 1º-A	8417007UK7381N0021DR	11728
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 4. piso 1º-A	8417007UK7381N0023GY	11730
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 4. piso 1º-B	8417007UK7381N0024HU	11731
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 2. piso 2º-A	8417007UK7381N0036WH	11473
TEODORO SACRISTAN 19. Esc:3. piso 2º-B	8417007UK7381N0039TL	11476
TEODORO SACRISTAN 19. Esc 4. piso 2º-A	8417007UK7381N0040EJ	11747
TEODORO SACRISTAN 19 Esc:4. piso 2º-B	8417007UK7381N0041RK	11748

Parking Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 02	8417007UK7381N0102EJ	11809
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 28	8417007UK7381N0128MF	11835
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 33	8417007UK7381N0133WH	11840
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: PLAZA DE GARAJE 34	8417007UK7381N0134EJ	11841
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 37	8417007UK7381N0137YB	11844
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 42	8417007UK7381N0142IX	11849
TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:04	8417007UK7381N0104TL	11811
TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:25	8417007UK7381N0125BA	11832
TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:41	8417007UK7381N0141UZ	11848
TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:05	8417007UK7381N0105YB	11812
TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:35	8417007UK7381N0135RK	11842
C/ TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:08	8417007UK7381N0108OM	11815

C/ TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:06	8417007UK7381N0106UZ	11813
C/ TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:21	8417007UK7381N0121HU	11828
C/ TEODORO SACRISTAN 19. Es:1. Pl:-1 Pt:27	8417007UK7381N0127XD	11834

Storage Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
TEODORO SACRISTAN 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T15	8417007UK7381N0065XD	11772
TEODORO SACRISTAN. 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T14	8417007UK7381N0064ZS	11771
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T17	8417007UK7381N0067QG	11774
TEODORO SACRISTAN 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T16	8417007UK7381N0066MF	11773
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T21	8417007UK7381N0071WH	11788
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T20	8417007UK7381N0070QG	11777
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T18	8417007UK7381N0068WH	11775
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4. Pl:-1 Pt:T11	8417007UK7381N0061KO	11768
TEODORO SACRISTAN 19 Es:8. Pl:-1 Pt:T45	8417007UK7381N0095BA	11802
TEODORO SACRISTAN 19 Es:3 Pl: -1 T9	8417007UK7381N0059LP	11766
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4 Pl:-1 T12	8417007UK7381N0062LP	11769
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4 Pl: -1 T13	8417007UK7381N0063BA	11770
TEODORO SACRISTAN 19 Es:4 Pl: -1 T19	8417007UK7381N0069EJ	11776
TEODORO SACRISTAN 19 Es:5 Pl:-1 T22	8417007UK7381N0072EJ	11779
TEODORO SACRISTAN 19 Es:5 Pl:-1 T26	8417007UK7381N0076UZ	11783

Units appraised:

15 residential units. 15 parking and 15 storage rooms:

Residential unit finishes

- ✓ Living rooms and bedrooms: parquet flooring. painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: *gres* floors. tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.

parking spaces and storage rooms with concrete flooring. walls and ceilings are painted and exterior steel carpentry.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
TEODORO SACRISTAN 19 ESC 8. BAJO-B	66.00
TEODORO SACRISTAN 19. ESC 5. 1º-A	95.00
TEODORO SACRISTAN 19 ESC 8. 1º-A	95.00
TEODORO SACRISTAN 19 ESC 8. 1º-C	104.00
TEODORO SACRISTAN 19 ESC 5. 2º-B	95.00
TEODORO SACRISTAN 19 ESC 8. 2º-C	104.00
TEODORO SACRISTAN 19 portal 4. piso BAJO-A	106.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 4. piso BAJO-B	115.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 3. piso 1º-A	120.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 4. piso 1º-A	111.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 4. piso 1º-B	116.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 2. piso 2º-A	120.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 2. piso 2º-A	120.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc 4. piso 2º-A	111.00
TEODORO SACRISTAN 19 Esc4. piso 2º-B	116.00

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 02	25.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 28	25.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 33	25.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 34	25.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 37	25.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:1 Pl:-1 Pt: 42	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:04	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:25	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:41	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:05	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:35	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:08	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:06	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:21	25.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:1. Pl:-1 Pt:27	25.00

Storage Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T15	6.00
TEODORO SACRISTAN. nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T14	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T17	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T16	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T21	7.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T20	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T18	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:4. Pl:-1 Pt:T11	6.00
TEODORO SACRISTAN nº 19. Es:8. Pl:-1 Pt:T45	6.00
TEODORO SACRISTAN. Nº 19. Es: 3 Pl: -1 T9	7.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es: 4 Pl:-1 T12	7.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es: 4 Pl: -1 T13	6.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es: 4 Pl: -1 T19	6.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:5 Pl:-1 T22	6.00
TEODORO SACRISTAN 19 Es:5 Pl:-1 T26	7.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

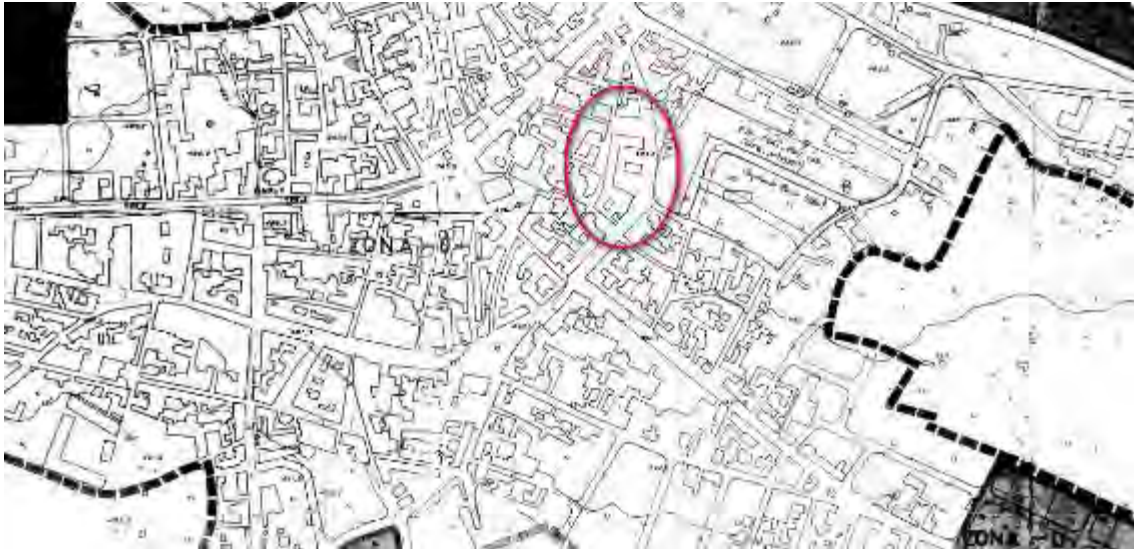
Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. During inspection we have seen some damage and dampness in the walls.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyor, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in January 1990. At the valuation date, regulates development, buildings and land in Santa Olalla.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Santa Olalla Town Hall.

According to these regulations, the property is located on land classified as urban land zoned 0. The building, according to the planning parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with urban legislation.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry of Escalona dated January 15, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market demand is concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built, although there are also developments of single-family homes. Multi-dwelling housing developments are residual in town although there is high supply in the sale market given the small population. Potential buyers come from Toledo and the second ring of the Community of Madrid, who want to buy larger homes at more affordable prices than in the localities of origin.

At the time of writing this report there are few comparables in the letting market in the town. We have included other comparables of nearby towns with low population that have a homogeneous market to the one appraised.

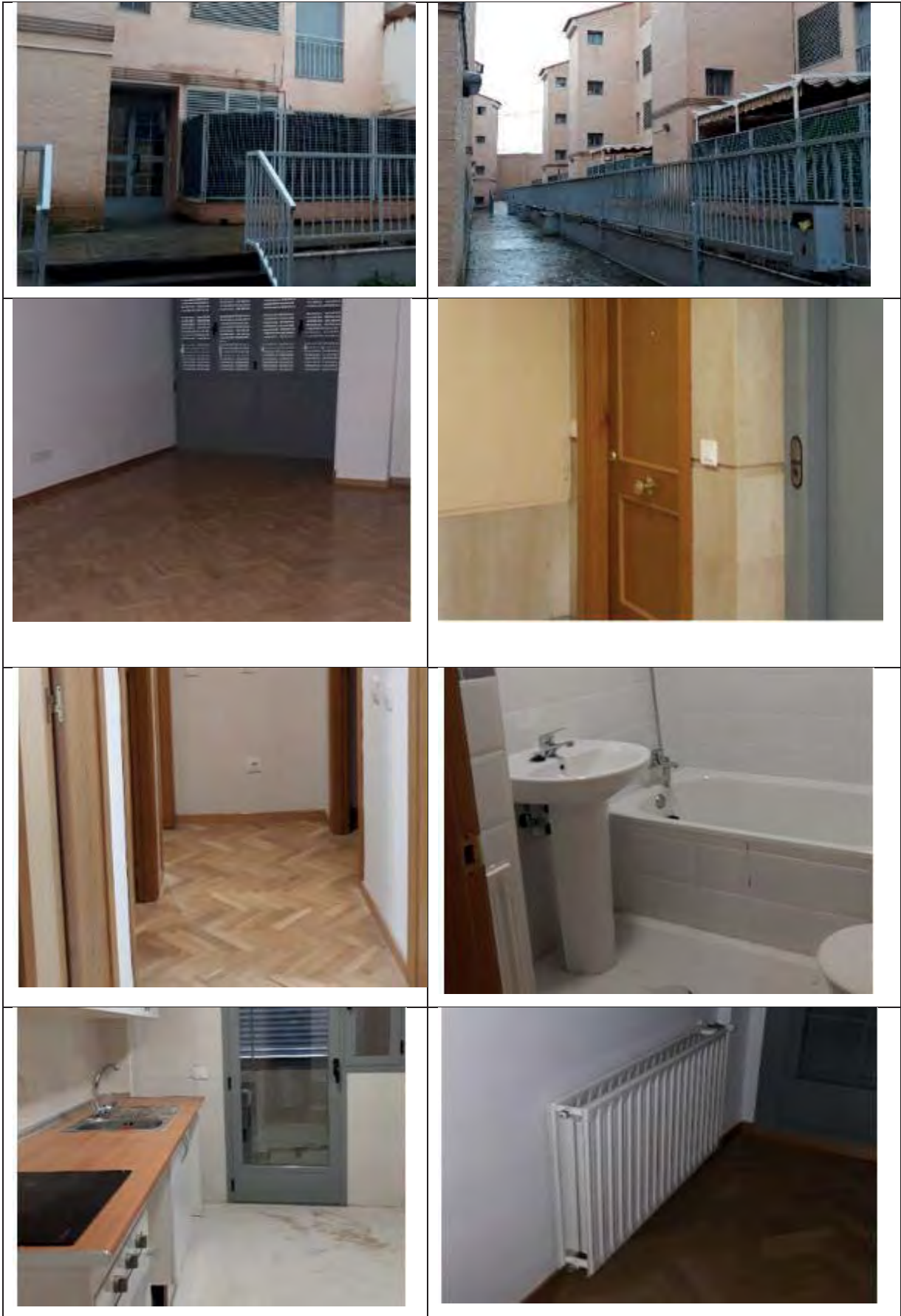
There are no comparable of storage rooms and garages for sale or rent. since they are only found in very few occasions linked to the main element that is the residential units. The average price of a storage for letting is estimated at €20/month.

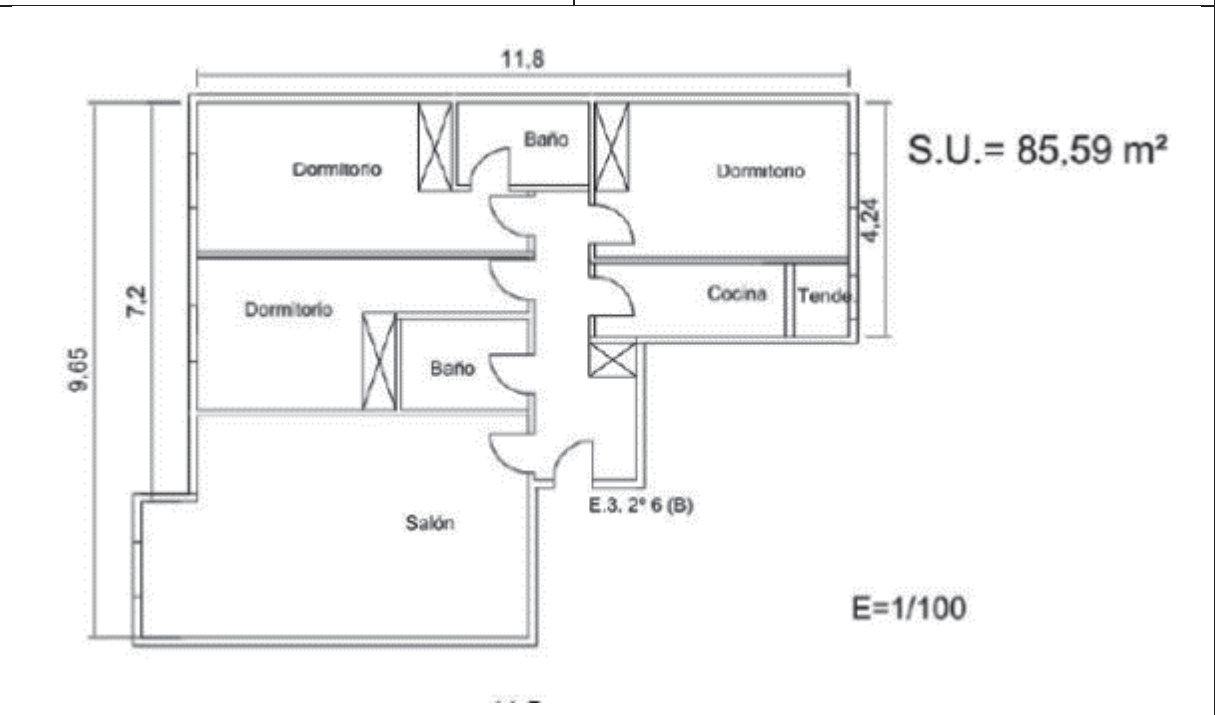
Letting comparable Residential

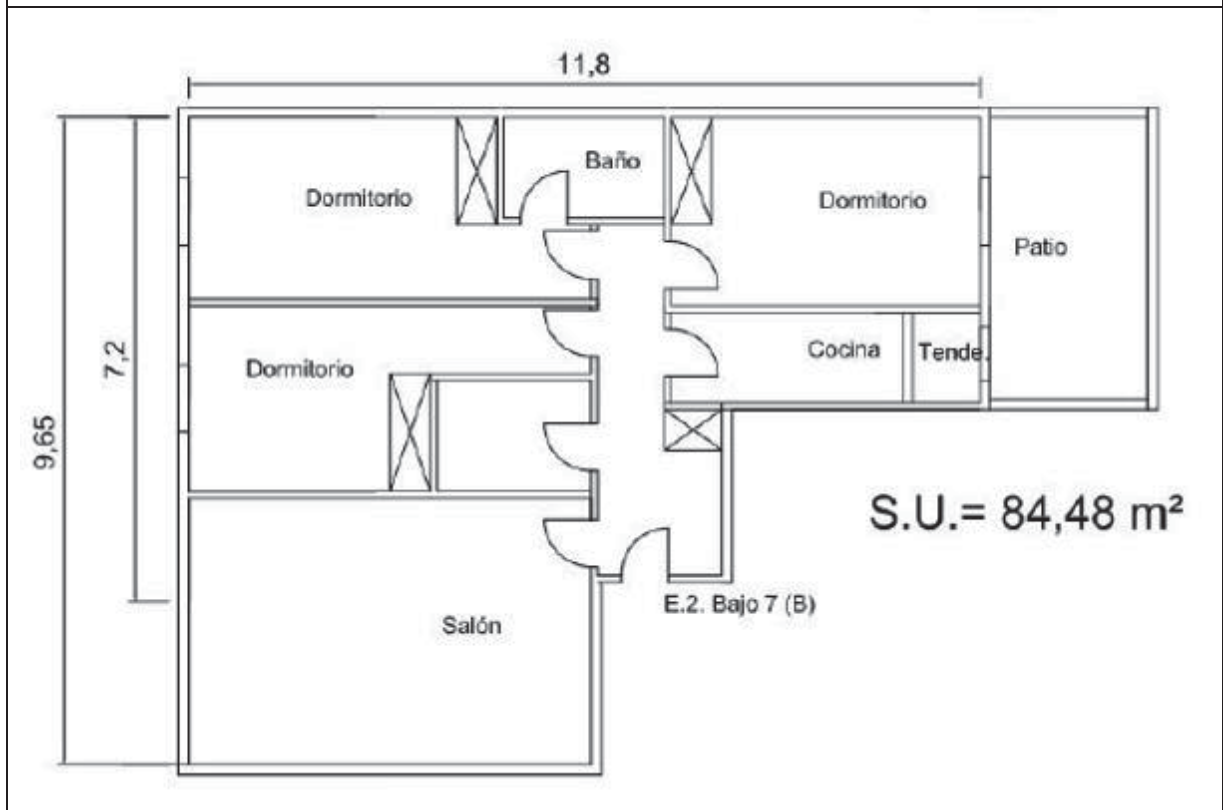
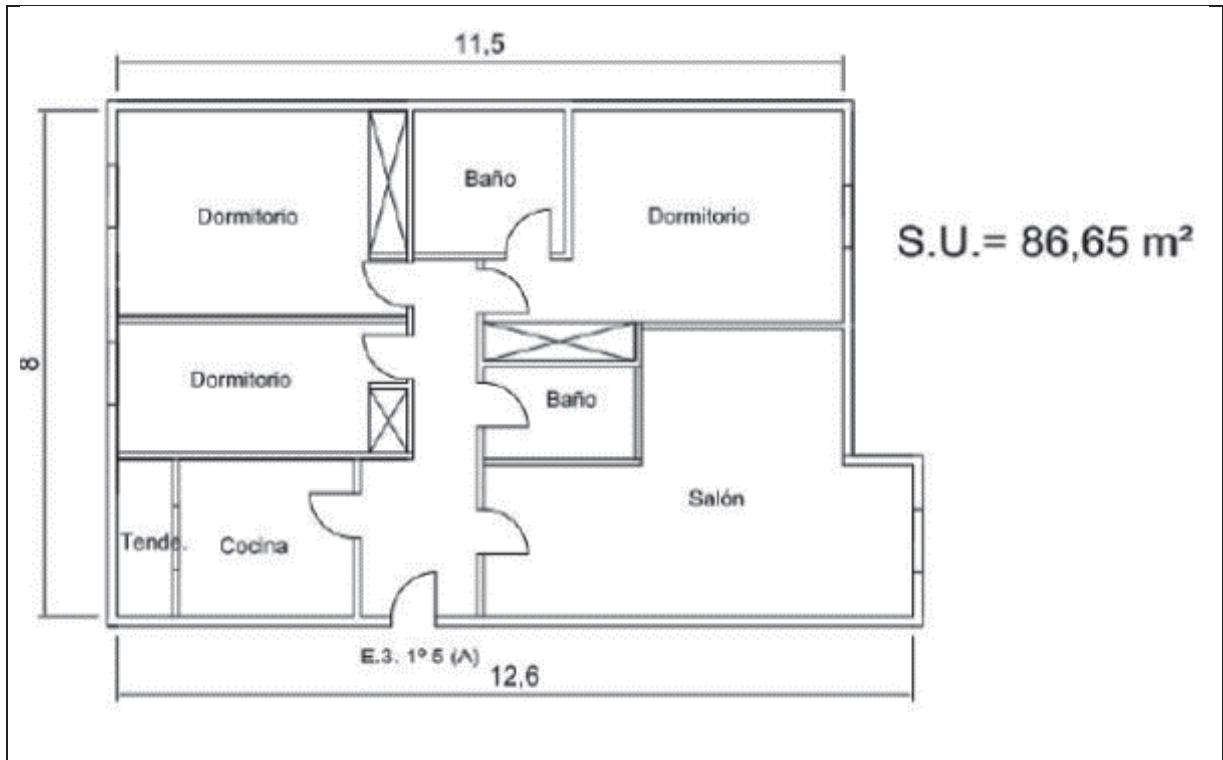
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Plaza Mártires, 2	90	400.00 €	4.44 €	Santa Olalla
Avda. San José, 2	92	425.00 €	4.62 €	Gerindote
Calle Madrid, 1	90	450.00 €	5.00 €	Maqueda
Plaza San Gil, 20	84	450.00 €	5.36 €	Torrijos
Santa Olalla, centro	78	500.00 €	6.41 €	Santa Olalla
Calle General Yagüe, 11	55	400.00 €	7.27 €	Torrijos

Photos









1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ TEODORO SACRISTAN 17 ESC 8, 1º-A	95.00	01/07/2020	30/06/2027	314.26 €	3.31 €	365.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, BAJO-B	66.00	09/07/2020	08/07/2027	261.89 €	3.97 €	330.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, portal 4, piso BAJO-A	106.00	11/09/2020	10/09/2027	335.87 €	3.17 €	435.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc:3, piso 2º-B	120.00	18/09/2020	17/09/2027	398.84 €	3.32 €	450.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 3, piso 1º-A	120.00	28/09/2020	27/09/2027	398.84 €	3.32 €	435.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 1º-A	111.00	12/11/2020	11/11/2027	339.46 €	3.06 €	435.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 2, piso 2º-A	120.00	15/01/2021	14/01/2028	387.40 €	3.23 €	450.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 2º-A	111.00	15/04/2021	14/04/2028	326.40 €	2.94 €	450.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 2º-B	116.00	15/10/2021	14/10/2028	387.60 €	3.34 €	450.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso BAJO-B	115.00	07/06/2022	06/06/2029	375.00 €	3.26 €	435.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 8, 2º-C	104.00	24/06/2022	23/06/2029	375.00 €	3.61 €	425.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, 1º-C	104.00	06/09/2022	05/09/2029	375.00 €	3.61 €	425.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 1º-B	116.00	14/09/2022	13/09/2029	375.00 €	3.23 €	435.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 1º-A	95.00	26/10/2022	25/10/2029	310.00 €	3.26 €	365.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 2º-B	95.00	16/12/2022	15/12/2029	350.00 €	3.68 €	390.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, PI:-1 Pt:T18	6.00	vacant	vacant	vacant	vacant	20.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 PI:-1 TRASTERO NUMERO 12	7.00	vacant	vacant	vacant	vacant	20.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, BAJO-B	66.00	95.57 €	442.70 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 ESC 8, 1º-A	95.00	138.10 €	612.54 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 1º-A	95.00	137.97 €	603.52 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 2º-B	95.00	138.09 €	612.01 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 8, 2º-C	104.00	151.19 €	719.20 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, 1º-C	104.00	151.19 €	719.20 €	73.03 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, portal 4, piso BAJO-A	106.00	154.87 €	744.78 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 1º-A	111.00	161.35 €	732.22 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 2º-A	111.00	161.35 €	732.22 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso BAJO-B	115.00	167.11 €	788.44 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 2º-B	116.00	168.51 €	768.98 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 1º-B	116.00	168.51 €	768.95 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc:3, piso 2º-B	120.00	173.41 €	765.02 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 3, piso 1º-A	120.00	173.45 €	765.42 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 2, piso 2º-A	120.00	173.42 €	763.16 €	97.85 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 42	25.00	26.76 €	46.44 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: PLAZA DE GARAJE 34	25.00	26.76 €	46.68 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:27	25.00	24.84 €	42.84 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 37	25.00	26.80 €	49.08 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:08	25.00	24.84 €	42.84 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:35	25.00	23.01 €	44.52 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:06	25.00	22.97 €	41.52 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:21	25.00	22.97 €	41.52 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:05	25.00	26.73 €	44.76 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:25	25.00	26.75 €	46.08 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 28	25.00	28.72 €	52.92 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 33	25.00	28.66 €	49.20 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:04	25.00	21.07 €	39.48 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:41	25.00	26.75 €	45.84 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 02	25.00	28.65 €	48.60 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 22	6.00	0.00 €	19.20 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T20	6.00	0.00 €	16.44 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN, nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T14	6.00	0.00 €	17.04 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl: -1 TRASTERO	6.00	0.00 €	17.88 €	0.00 €

NUMERO 19				
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T11	6.00	0.00 €	15.36 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl: -1 TRASTERO	6.00	0.00 €	17.88 €	0.00 €
NUMERO 13				
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:8, Pl:-1 Pt:T45	6.00	0.00 €	14.04 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T17	6.00	0.00 €	18.48 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T16	6.00	0.00 €	16.20 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T15	6.00	0.00 €	17.52 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T18	6.00	0.00 €	15.96 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T21	7.00	6.86 €	16.68 €	0.00 €
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 3 Pl: -1 TRASTERO	7.00	6.88 €	17.88 €	0.00 €
NUMERO 9				
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO	7.00	6.91 €	20.28 €	0.00 €
NUMERO 26				
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl:-1 TRASTERO	7.00	6.88 €	17.88 €	0.00 €
NUMERO 12				

The above information is as at 31 of January 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
145	7220	C/ TEODORO SACRISTAN 17 ESC 8, 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11738	72,817 €	71,041 €	6.00%	4.75%
145	7235	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 42 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11849	8,091 €	7,893 €		
145	7218	C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, BAJO-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11722	65,455 €	63,859 €	6.00%	4.75%
145	7233	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: PLAZA DE GARAJE 34 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11841	7,273 €	7,095 €		
145	7282	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T21 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11778	4,729 €	4,613 €		
145	7260	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, portal 4, piso BAJO-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11713	80,387 €	78,426 €	6.00%	4.75%
145	7277	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:27 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11834	9,457 €	9,227 €		
145	7266	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc:3, piso 2º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11746	83,264 €	81,233 €	6.00%	4.75%
145	7234	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 37 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11844	9,796 €	9,557 €		
145	7224	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 3 Pl: -1 TRASTERO NUMERO 9 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11766	4,898 €	4,778 €		
145	7262	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 3, piso 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11728	82,649 €	80,633 €	6.00%	4.75%
145	7274	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:08 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11815	9,723 €	9,486 €		
145	7228	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 22 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11779	4,862 €	4,743 €		
145	7263	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11730	80,430 €	78,469 €	6.00%	4.75%
145	7273	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:35 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11842	9,462 €	9,232 €		
145	7283	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T20 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11777	4,731 €	4,616 €		
145	7265	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 2, piso 2º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11743	90,590 €	88,380 €	6.00%	4.75%
145	7275	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:06 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11813	10,658 €	10,398 €		
145	7279	C/ TEODORO SACRISTAN, nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T14 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11771	5,329 €	5,199 €		
145	7267	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 2º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11747	82,088 €	80,086 €	6.00%	4.75%
145	7276	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:21 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11828	9,657 €	9,422 €		
145	7227	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl: -1 TRASTERO NUMERO 19 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11776	4,829 €	4,711 €		
145	7268	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 2º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11748	84,106 €	82,055 €	6.00%	4.75%
145	7272	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:05 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11812	9,895 €	9,654 €		
145	7285	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T11 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11768	4,947 €	4,827 €		
145	7261	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso BAJO-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11714	82,915 €	80,893 €	6.00%	4.75%
145	7270	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:25 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11832	9,755 €	9,517 €		
145	7226	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl: -1 TRASTERO NUMERO 13 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11770	4,877 €	4,758 €		
145	7286	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:8, Pl:-1 Pt:T45 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11802	4,793 €	4,676 €	6.00%	4.75%
145	7223	C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 8, 2º-C - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11757	81,484 €	79,496 €	6.00%	4.75%
145	7231	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 28 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11835	9,586 €	9,353 €		
145	7280	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T17 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11774	4,722 €	4,607 €		

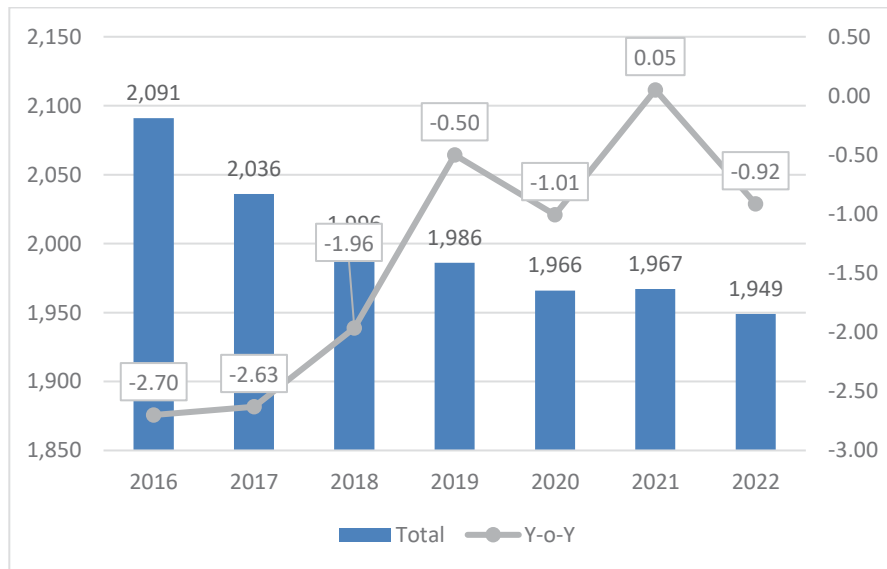
145	7221	C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, 1º-C - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11740	79,656 €	77,713 €	6.00%	4.75%
145	7232	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 33 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11840	9,377 €	9,149 €		
145	7264	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 1º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11731	83,216 €	81,186 €	6.00%	4.75%
145	7269	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:04 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11811	9,790 €	9,551 €		
145	7281	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T16 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11773	4,895 €	4,776 €		
145	7219	C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11732	71,173 €	69,437 €	6.00%	4.75%
145	7271	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:41 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11848	8,378 €	8,173 €		
145	7278	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T15 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11772	4,643 €	4,530 €		
145	7222	C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 2º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11750	71,834 €	70,082 €	6.00%	4.75%
145	7230	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 02 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11809	8,160 €	7,961 €		
145	7229	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 26 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11783	4,562 €	4,451 €		
145	7284	C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T18 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11775	4,996 €	4,874 €	6.00%	4.75%
145	7225	C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 12 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11769	4,794 €	4,677 €	6.00%	4.75%

12. CL CASTILLA LA MANCHA. TEMBLEQUE (TOLEDO)

1.1. Micro location

The properties subject to this assessment are located at Calle Castilla la Mancha 69, 71 and 73, in Tembleque (Toledo). Tembleque is a Spanish municipality and town in the province of Toledo, in the autonomous community of Castilla-La Mancha. The town is located in the central part of the Iberian Peninsula, located next to the A-4 motorway that connects Madrid with Andalusia. It is at 92 km from Madrid and 55 km from Toledo, capital of the province. The roads of the municipality are: the A-4. which connects Madrid with Tembleque, the CM-410 that connects Mora with Tembleque, and the CM-3000, which connects Tembleque with El Romeral.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 1,949 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is decreasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary basic services, being Villacañas the destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools.

Communications

The properties are located within the urban area, in the southern zone. The communications are mainly by private car through the roads of the municipality and the A-4 dual carriage road.

which connects Madrid with Tembleque, the CM-410 connects Mora with Tembleque, and the CM-3000, connecting Tembleque with El Romeral.

1.2. Description & Accommodation

In this report we appraise 3 semi-detached single-family homes. They are located at Calle Castilla la Mancha, numbers 69, 71 and 73.

According to the information contained in the cadastre file, the age of the buildings is 2007.



The building typology is a single-family semi-detached house. The buildings have 2 floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line.

The quality of materials and finishes are average, the properties are in good state of repair.

The properties have sloped roof with ceramic tile, the structure is made of brick masonry walls and the façade is made of brick covered with monolayer mortar.

The units valued are the following:

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ CASTILLA LA MANCHA 69	6836409VJ5963N0001JB	21530
C/ CASTILLA LA MANCHA 71	6836408VJ5963N0001IB	21531
C/ CASTILLA LA MANCHA 73	6836407VJ5963N0001XB	21532

Floor areas

Unit	Floor Area (sqm)
C/ CASTILLA LA MANCHA 69	128.60
C/ CASTILLA LA MANCHA 71	128.60
C/ CASTILLA LA MANCHA 73	128.60

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

The three houses have the same interior distribution:

- Ground floor, it is distributed in patio, living room, toilet, kitchen and garage.
- Upper floor, it is distributed in, 3 bedrooms, two bathrooms and a terrace.

The interior finishes of the houses are unknown, as they did not have access to the interior of them. The interior distribution has been obtained from the sketches included in the valuation report provided by the client, prepared by the ARCO company, file No. 51-20 / 14883AVRM28-V1, dated 06/10/2020.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online the Urban Information Portal of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Toledo, applying the Subsidiary Planning Standards with final approval on May 28, 1996 which, as of the valuation date, regulates development, buildings and land in Tembleque.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation it would be necessary to attend the City Council of Tembleque.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land in Zone 3.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 1 of Lillo dated January 13, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is mainly concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common for self-promotion homes to be built and later on the secondary market, although there are also promotions for single-family homes. The buyer comes mainly from the same locality. The market is weak given the small population in the town. The promotion of new housing is not being carried out, concentrating on the second-hand market. At the time of preparing the report, there are no comparables in the rental market in the locality due to the excess demand with respect to supply, we have provided comparables of nearby towns with similarities in the market.

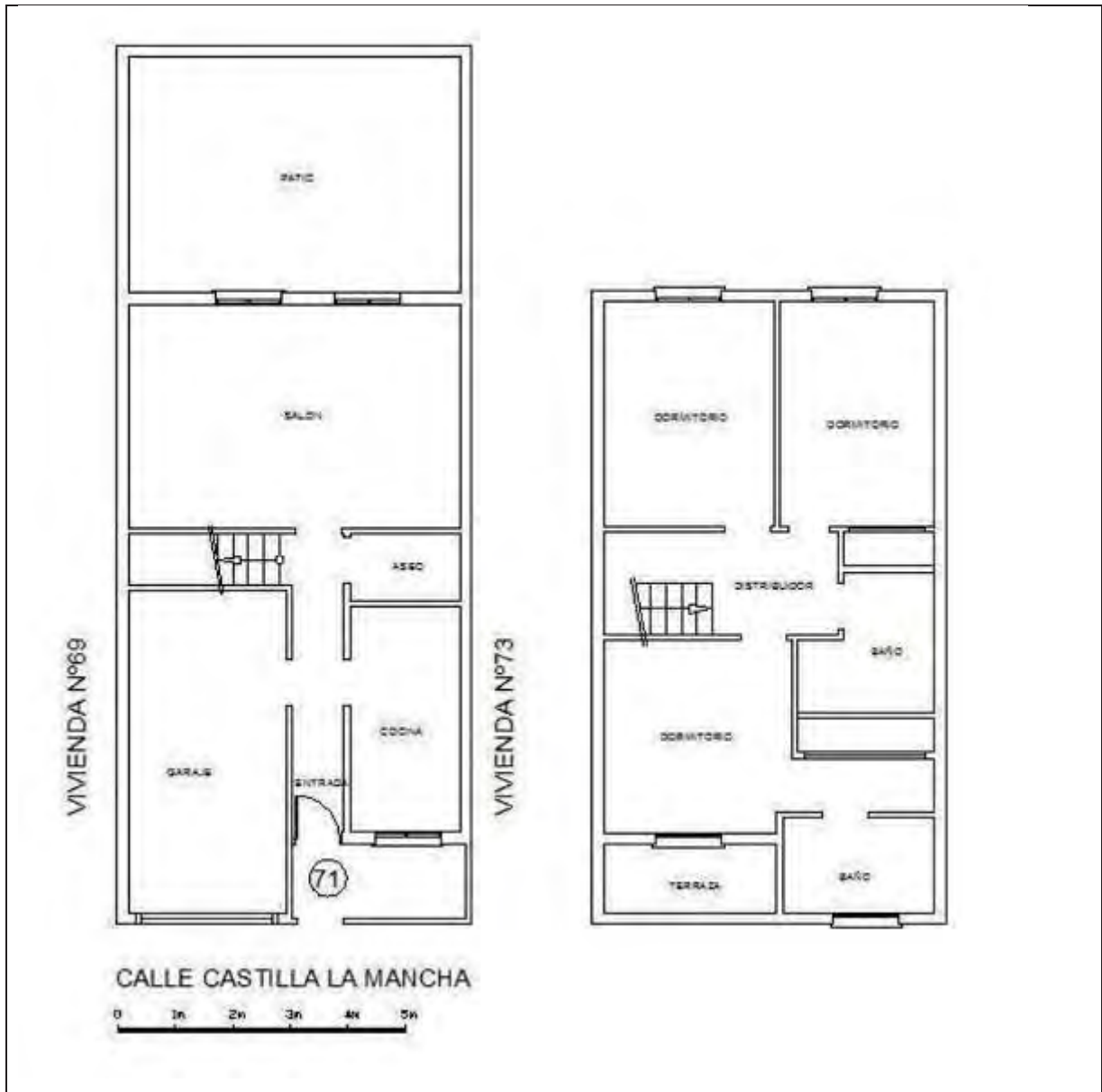
Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Tembleque	126	450.00 €	3.57 €	Tembleque
Calle Rosalia de Castro, s/n	185	550.00 €	2.97 €	Mora
Calle Lujan, 18	170	500.00 €	2.94 €	La Guardia

Calle Castillejos, 12	285	530.00 €	1.86 €	Villacañas
Tembleque	200	450.00 €	2.25 €	Tembleque
La Guardia	179	500.00 €	2.79 €	La Guardia

Photos





1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ CASTILLA LA MANCHA 71	128.6	05/11/2019	04/11/2026	369.79 €	2.88 €	420.00 €
C/ CASTILLA LA MANCHA 73	128.6	28/07/2022	27/07/2029	400.00 €	3.11 €	420.00 €
C/ CASTILLA LA MANCHA 69	128.6	04/11/2022	03/11/2029	400.00 €	3.11 €	420.00 €

Outgoings

Address	Floor Area	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ CASTILLA LA MANCHA 71	128.6	169.19 €	- €	98.26 €
C/ CASTILLA LA MANCHA 73	128.6	166.32 €	- €	98.26 €
C/ CASTILLA LA MANCHA 69	128.6	169.62 €	- €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

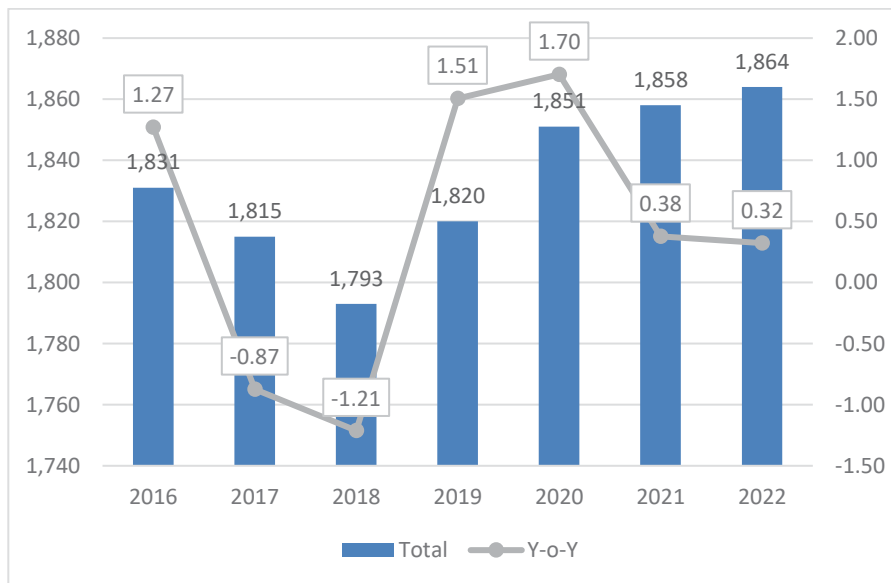
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
139	7136	C/ CASTILLA LA MANCHA 71 - 45780 TEMBLEQUE (TOLEDO)	21531	110,737 €	108,036 €	5.75%	4.50%
139	7137	C/ CASTILLA LA MANCHA 73 - 45780 TEMBLEQUE (TOLEDO)	21532	111,156 €	108,445 €	5.75%	4.50%
139	7135	C/ CASTILLA LA MANCHA 69 - 45780 TEMBLEQUE (TOLEDO)	21530	110,954 €	108,248 €	5.75%	4.50%

13. AV MARQUES MONTEMAYOR, 3&5, VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)

1.1. Micro location

The property subject to this valuation is located in Avenida Marqués Montemayor, 3 in Villaseca de la Sagra. Villaseca is located in the region of La Sagra, it borders the municipalities of Magán, Mocejón, Villaluenga de la Sagra, Alameda de la Sagra, Cobeja and Añover de Tajo. The municipal term has an area of 31.40 ksqm. It is communicated with Toledo and Madrid by the AP-41 Toll Highway that reduce the driving distance with the two cities. The regional capital is also connected by the Cuesta de la Reina-Toledo CM-4001 road, which leads to Madrid through the A-4 dual carriage road. The Aceca thermal power plant and the Sagra AVE workshops are located within the municipal area.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 1,864 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

Villaseca de la Sagra has an urban centre and a satellite town with an industrial estate (Aceca), the property being assessed in the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the properties are located has all the necessary basic services, being Toledo a destination for other services such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools. The close area has sufficient exterior parking.

Communications

The property is located on the town outskirts. Communications are mainly by private car through the regional road CM-4001 and by the AP-41 Highway that runs through the town.

1.2. Description & Accommodation

In this report, several residential units within a closed residential block are appraised.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2007.

The building typology is a closed multi-dwelling residential block. The building has 1 floor below ground and 3 floors above ground. The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity, and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator, and patios.

The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of cream-colored exposed brick and single-layer mortar.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. BJ-B	5039201VK2253N0011PD	4872
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. BJ-C	5039201VK2253N0012AF	4873
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 1°-B	5039201VK2253N0014DH	4875
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2°-A	5039201VK2253N0016GK	4877
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2°-B	5039201VK2253N0017HL	4878
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. BJ-B	5039201VK2253N0020HL	4881
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. 2°-A	5039201VK2253N0028QR	4889
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. 2°-B	5039201VK2253N0029WT	4890
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2°-C	5039201VK2253N0018JB	4879

Units appraised:

9 residential units that have a distributor, living room, kitchen, one or two bathrooms and two bedrooms. The ground floors have a patio for private use and enjoyment with maintenance obligation.

The homes have inseparable annexes with the following breakdown:

- Staircase 1 GF B, Garage 13, Storage room 7
- Staircase 1 GF C, Garage 12, Storage room 8
- Staircase 1 1st B, Garage 14, Storage room 10
- Staircase 1 2nd A, Garage 15, Storage room 12
- Staircase 1 2nd B, Garage 20, Storage room 13
- Staircase 2 GF B, Garage 31, Storage room 16
- Staircase 2 2nd A, Garage 24, Storage room 24
- Staircase 2 2nd B, Garage 11, Storage room 25
- Staircase 1 2° C, Garage 17, Storage room 14

Residential unit finishes

- ✓ Living rooms and bedrooms: floating flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Bathrooms: *gres* floors, tiled walls, and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: green lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.

Parking spaces and storage rooms have concrete flooring, walls and ceilings are painted and have exterior steel carpentry.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. BJ-B	88.31
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. BJ-C	64.85
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 1º-B	90.70
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2º-A	64.33
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2º-B	91.10
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. BJ-B	80.38
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. 2º-A	98.52
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 5. 2º-B	64.78
AV. MARQUES MONTEMAYOR. 3. 2º-C	98.05

Parking units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 13 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 12 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 14 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 15 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 20 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 31 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 24 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 11 S-1	25.00
AV MONTEMAYOR. 3 - PK 17 S-1	25.00

Storage Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV MONTEMAYOR. 3 - T 7 S-1	6.90
AV MONTEMAYOR. 3 - T 8 S-1	7.71
AV MONTEMAYOR. 3 - T 10 S-1	7.71
AV MONTEMAYOR. 3 - T 12 S-1	7.36
AV MONTEMAYOR. 3 - T 13 S-1	6.33
AV MONTEMAYOR. 3 - T 16 S-1	6.56
AV MONTEMAYOR. 3 - T 24 S-1	5.64
AV MONTEMAYOR. 3 - T 25 S-1	4.49
AV MONTEMAYOR. 3 - T 14 S-1	25.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.6. Market Analysis

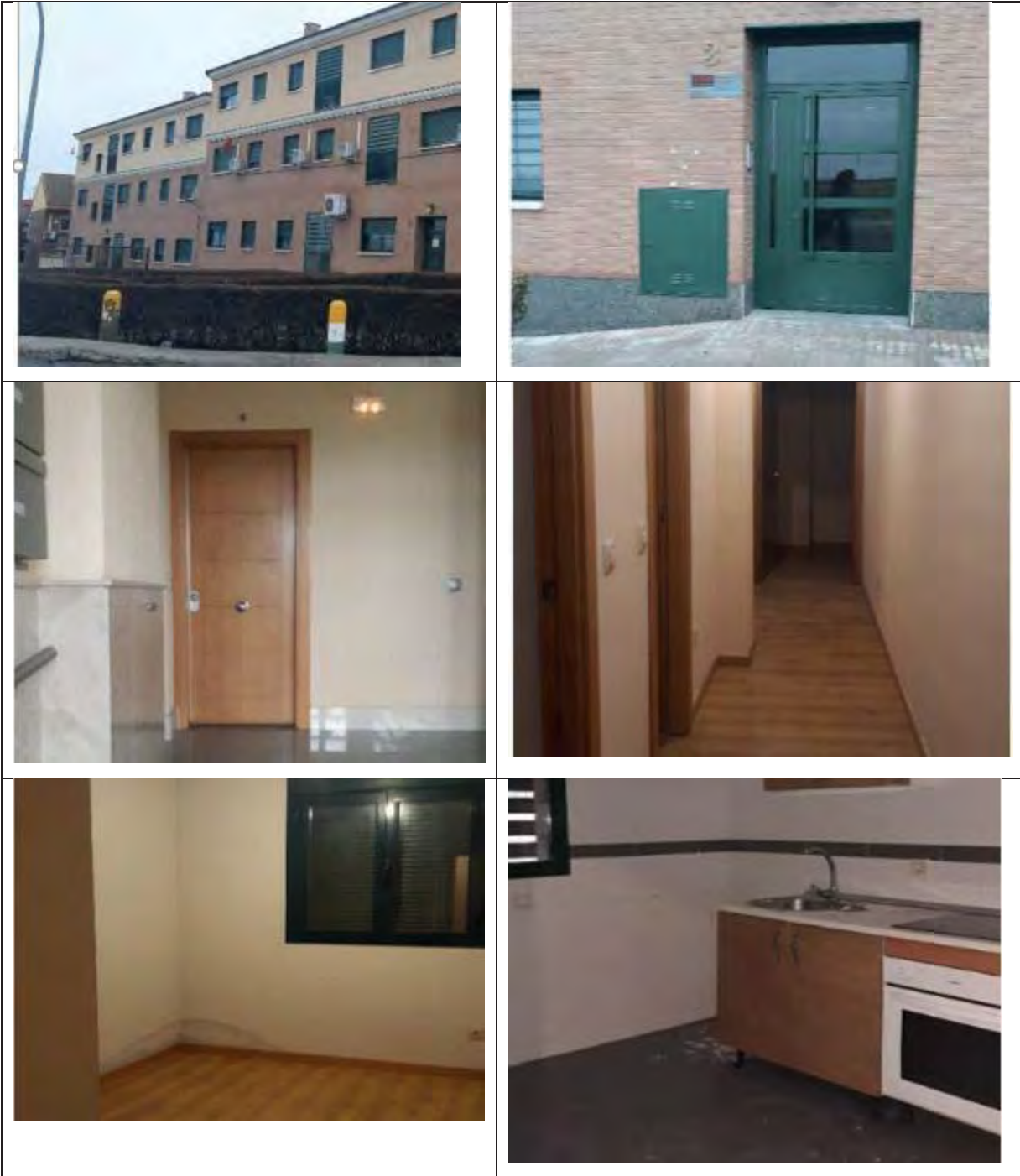
The local market demand is concentrated in single-family homes. Given that there is urban land available, it is common to be built self-promotion homes, although there are also developments of single-family homes. Multi-dwelling housing developments are residual in town. Potential buyers come from Toledo and the second ring of the Community of Madrid, who want to buy larger homes at more affordable prices than in the localities of origin.

At the time of writing this report there are few comparable in the letting market in the town. We have included other comparable of nearby towns with low population that have a homogeneous market to the one appraised.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Calle las Minas	90	450.00 €	5.00 €	Magán
Calle Ancha	128	400.00 €	3.13 €	Villaseca de la Sagra
Paseo Félix Rodríguez de la Fuente	50	450.00 €	9.00 €	Mocejón
Villaseca de la Sagra	65	700.00 €	10.77 €	Villaseca de la Sagra
Cuesta Monjas, 5	60	620.00 €	10.33 €	Olias del Rey
Travesía Alamillo, 1	65	610.00 €	9.38 €	Olias del Rey

Photos







1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-C	64.85	24/01/2019	23/01/2026	214.35 €	3.31 €	330.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-A	98.52	20/03/2019	19/03/2026	242.56 €	2.46 €	460.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-B	91.10	20/12/2019	19/12/2026	293.28 €	3.22 €	430.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-B	88.31	18/02/2021	17/02/2028	318.30 €	3.60 €	380.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-C	98.05	01/08/2021	31/07/2028	250.00 €	2.55 €	380.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, BJ-B	80.38	23/10/2021	22/10/2028	295.80 €	3.68 €	380.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 1º-B	90.70	14/02/2022	13/02/2029	275.00 €	3.03 €	380.00 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-B	64.78	26/02/2022	25/02/2029	330.00 €	5.09 €	370.00 €
AV. MARQUES DE MONTEMAYOR, 3, 2º-A	64.33	22/07/2022	21/07/2029	375.00 €	5.83 €	310.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
AV. MARQUES DE MONTEMAYOR, 3, 2º-A	64.33	170.47 €	372.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-B	64.78	245.79 €	504.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-C	64.85	177.73 €	444.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, BJ-B	80.38	246.87 €	612.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-B	88.31	222.65 €	552.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 1º-B	90.70	229.66 €	480.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-B	91.10	227.50 €	480.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-C	98.05	176.65 €	372.00 €	73.05 €
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-A	98.52	193.60 €	432.00 €	73.05 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
143	7199	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4873	72,037 €	70,280 €	5.75%	4.50%
143	7204	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4889	104,873 €	102,315 €	5.75%	4.50%
143	7202	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4878	96,251 €	93,903 €	5.75%	4.50%
143	7198	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4872	86,322 €	84,217 €	5.75%	4.50%
143	7206	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4879	84,088 €	82,037 €	5.75%	4.50%
143	7203	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, BJ-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4881	82,385 €	80,376 €	5.75%	4.50%
143	7200	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 1º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4875	83,958 €	81,910 €	5.75%	4.50%
143	7205	AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4890	84,557 €	82,495 €	5.75%	4.50%
143	7201	AV. MARQUES DE MONTEMAYOR, 3, 2º-A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4877	76,755 €	74,883 €	5.75%	4.50%

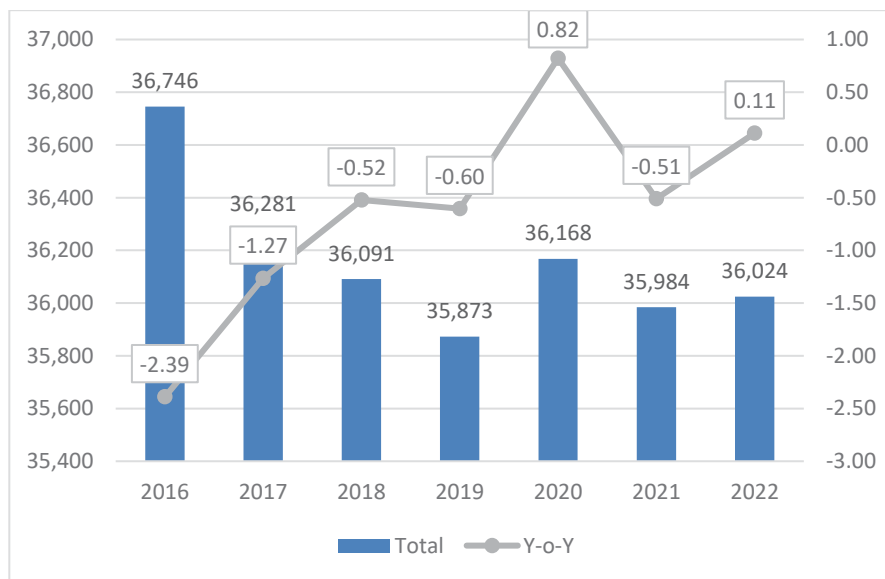
14. CL ORIENTE, 9, TOMELLOSO (CIUDAD REAL)

1.1. Micro location

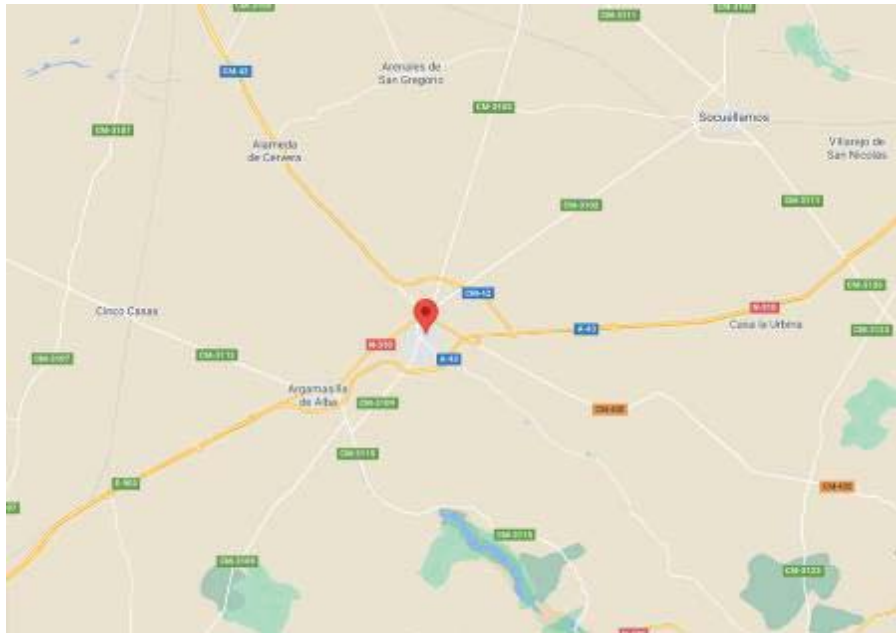
The property that is the object of this assessment is located at Calle Oriente 11, in Tomelloso (Ciudad Real). Autonomous municipality located in the northeast of the province of Ciudad Real, in the autonomous community of Castilla-La Mancha. It is located in the geographic centre of the natural region of La Mancha. The town orography is practically flat in its entirety, except in the southeast, where it rises gently to make way for the Campo de Montiel plateau. It has large areas of vine cultivation and, to a lesser extent, cereal, olive groves and irrigated crops.

It limits to the North with Pedro Muñoz; to the East, with Socuéllamos; to the South, with Argamasilla de Alba and Alhambra; and to the West, with Campo de Criptana and Arenales de San Gregorio.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 36,024 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is decreasing.



LOCATION



Source: Google Maps

The great extension of the urban area of Tomelloso has led to the existence of a large number of boroughs, as well as industrial zones.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services and equipment, such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools and green areas.

The surrounding area has enough exterior surface parking.

Communications

The property is located in one of the main streets that cross the town. Communications are mainly by private car through the A-43 highway, by the N-310 national road and the CM-400 and CM-42 regional roads.

Tomelloso has two urban bus lines with a ring-shaped route through the surroundings and the center of the city. In addition, it has a bus station with intercity routes.

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a block between party walls within a closed block are assessed.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2010.

The building typology is a residential building between party walls in a closed block, with mixed use: residential and commercial.

Number of floors: one underground floor and ground floor plus three upper floors.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator, and patios. The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material, the

structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of exposed brick and single-layer mortar.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ORIENTE. Nº 9. 1º-B	8750656VJ9385S0018PP	52325
C/ ORIENTE. Nº 9. 2º-A	8750656VJ9385S00200O	52327
C/ ORIENTE. Nº 9. 3º-A	8750656VJ9385S0023SS	52330

Parking Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ORIENTE. nº 9. 1-4	8750656VJ9385S0004XX	52311
C/ ORIENTE. nº 9. 1-5	8750656VJ9385S0005MM	52312
C/ ORIENTE. nº 9. 1-8	8750656VJ9385S0008EE	52315
C/ ORIENTE. nº 9. 1-11	8750656VJ9385S0011EE	52318
C/ ORIENTE. nº 9. 1-1	8750656VJ9385S0001LL	52308

Storage Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ORIENTE. nº 9. 1-4	8750656VJ9385S0014YY	52321
C/ ORIENTE. nº 9. 1-8	8750656VJ9385S0015UU	52322
C/ ORIENTE. nº 9. 1-3	8750656VJ9385S0013TT	52320

Units appraised:

3 residential units of the following types are valued:

- 2 Type A: it has a living room, kitchen, 2 bathrooms, 3 bedrooms and a terrace.
- 1 Type B: it has a living room, kitchen, a bedroom and a bathroom.

Parking spaces:

5 parking spaces are valued. located in the basement -1:

- Garage 1
- Garage 4
- Garage 5

- Garage 8
- Garage 11

Storage rooms:

5 storage rooms are valued. located in the basement -1:

- Storage room 1 (annex inseparable from garage 1)
- Storage 3
- Storage room 4
- Storage room 5 (annex inseparable from garage 11)
- Storage room 8

In the case of the residential units, we did not have access to the interior of the property, so the finishes of the different rooms are unknown. To calculate the value of the property, it is assumed that the finishes are standard for a property of these characteristics and with normal maintenance.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted. The parking benefits of an automatic metal gate for vehicle access.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ORIENTE. nº 9. 1º-B	65.51
C/ ORIENTE. Nº 9. 2º-A	134.70
C/ ORIENTE. nº 9. 3º-A	114.30

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ORIENTE. nº 9. 1-4	25.00
C/ ORIENTE. nº 9. 1-5	25.00
C/ ORIENTE. nº 9. 1-8	25.00
C/ ORIENTE. nº 9. 1-11	29.62
C/ ORIENTE. nº 9. 1-1	29.62

Storage Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ORIENTE. nº 9. 1-4	4.12
C/ ORIENTE. nº 9. 1-8	4.63
C/ ORIENTE. nº 9. 1-3	4.12

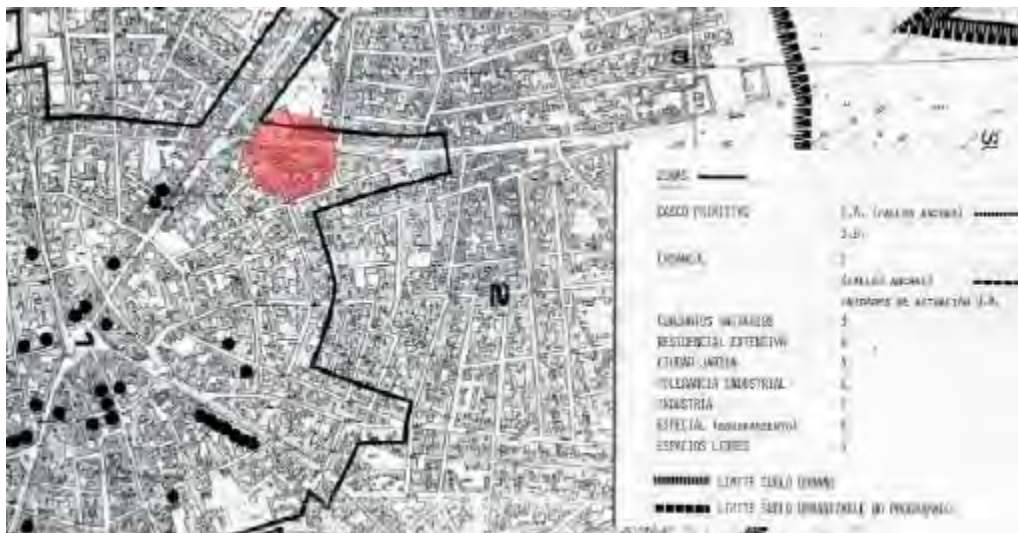
For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, but we have not carried out an internal inspection, only of the common areas of the building. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. During inspection we have seen some damage and dampness in the walls.

1.4. Urban Planning

We have accessed the Tomelloso Town Council Urban Information Portal online, with the PGOU approved in June 1984 and successive modifications that, as of to the valuation date, regulates the development, buildings, and land in Tomelloso. These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. According to these regulations, the land is located on land classified as urban land in "*Casco Primitivo*". The building, according to the parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with urban legislation.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 1 of Tomelloso dated January 13, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in single-family and multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market, there are no newly built houses.

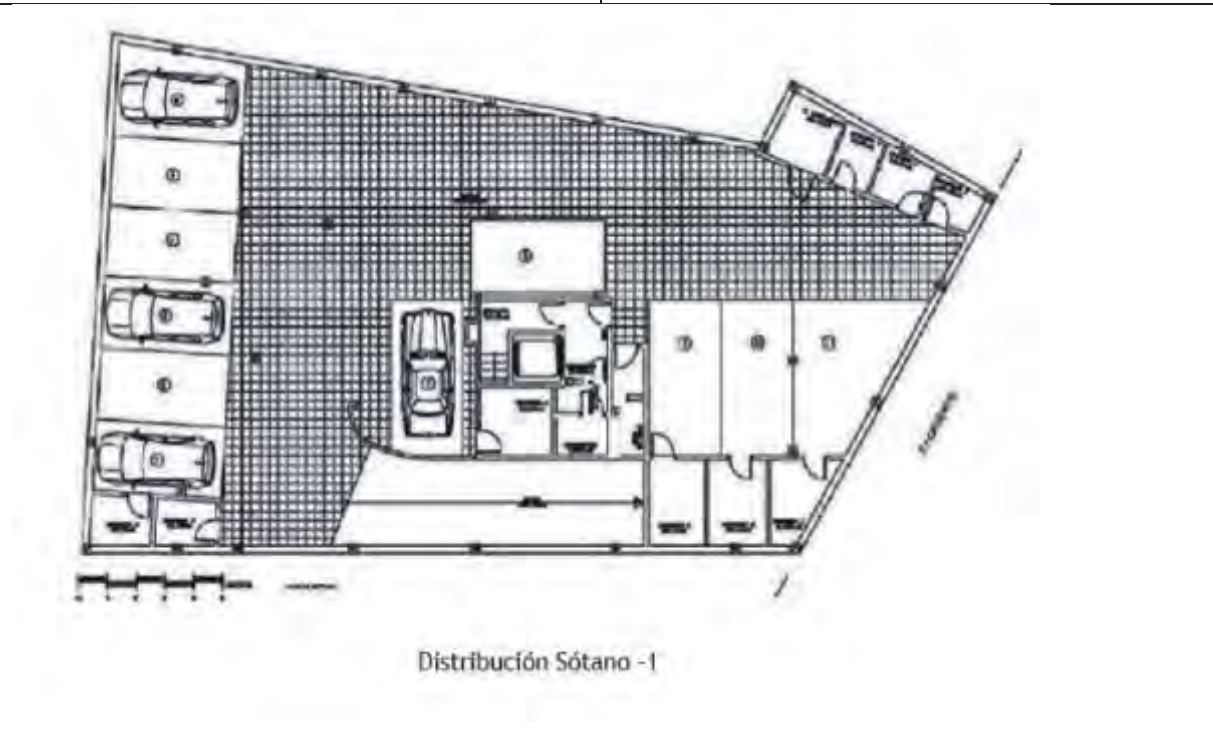
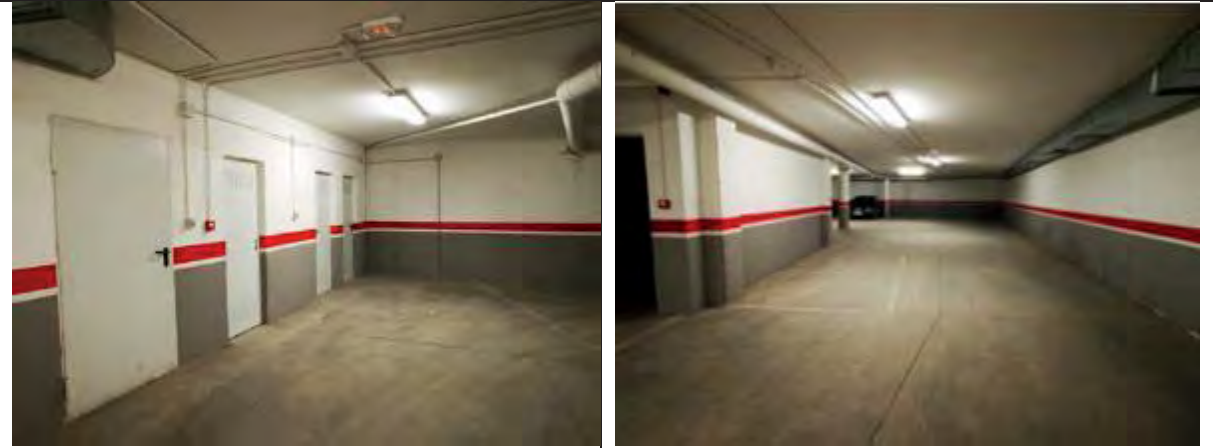
At the time of preparing the report there are few comparable in the rental market in the town due to the high demand in relation to the supply. There are no comparable storage rooms for sale or rent, since they are only linked to the main element that is the residential unit.

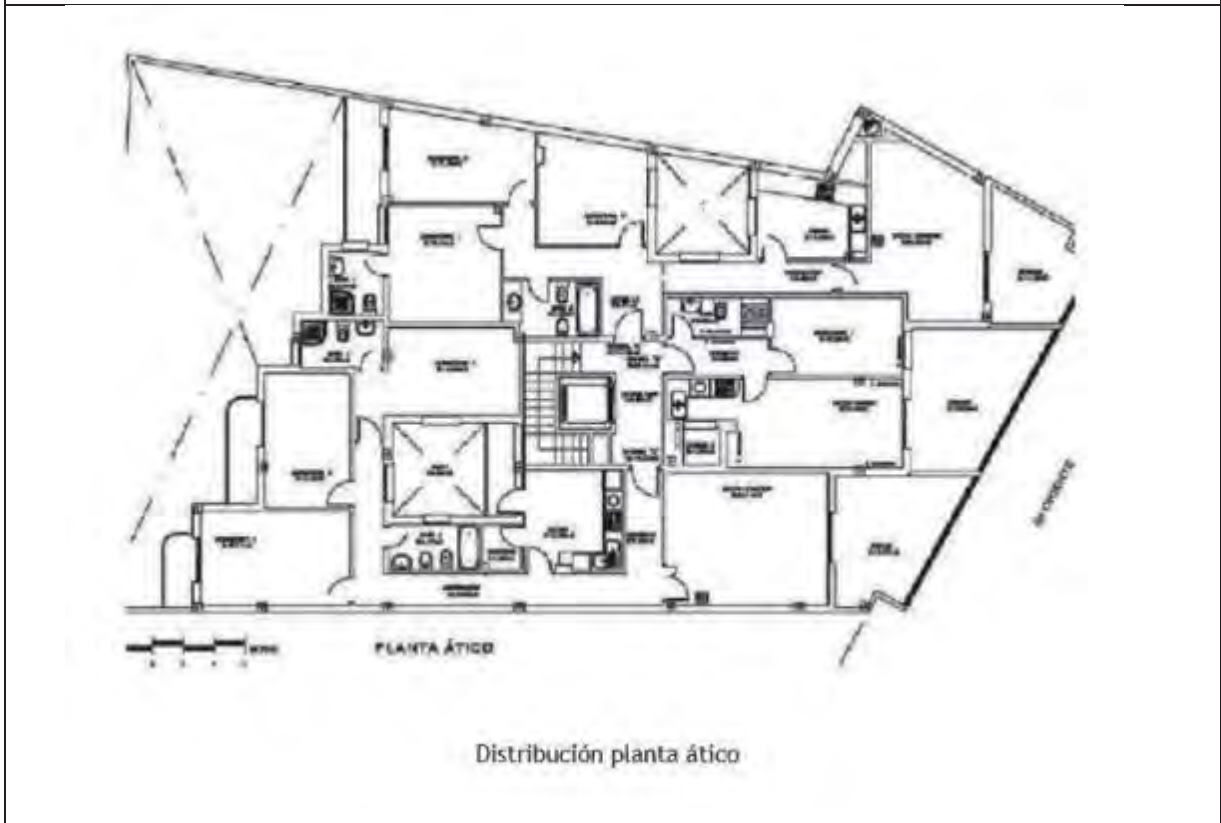
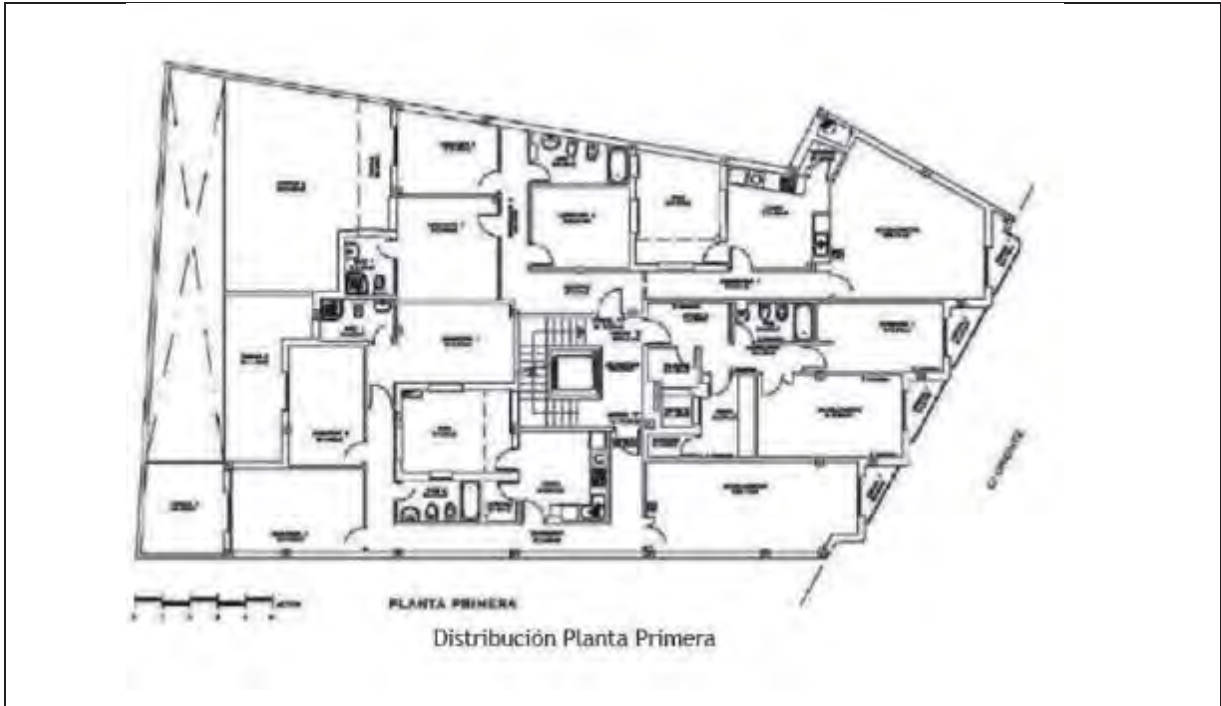
Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Campo, 89	99.00	550.00 €	5.56 €	Second Floor, 3b/2bath, optional garage (+45€)
Calle Cervantes, 1	85.00	450.00 €	5.29 €	Third Floor, 3b/2bath, garage included
Calle de Doña Crisanta, 51	100.00	390.00 €	3.90 €	Second Floor, interior, 3b/2bath, lift
Tomelloso, centro	78.00	380.00 €	4.87 €	Grd Floor, 2b/2bath, exterior
Travesía Amalia Cepeda, 13	80.00	370.00 €	4.63 €	Second Floor, 2b/1bath, garage included
Calle Campo, 31	65.00	350.00 €	5.38 €	First Floor, 2b/1bath

Photos







1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ ORIENTE, nº 9, 2º-A	134.70	01/07/2019	30/06/2026	415.24 €	3.08 €	510.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1º-B	65.51	03/12/2020	02/12/2027	295.65 €	4.51 €	370.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 3º-A	114.30	04/06/2021	03/06/2028	433.50 €	3.79 €	510.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-3 (storage)	4.12	vacant	vacant			20.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-5 (parking)	25.00	vacant	vacant			50.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-1 (parking & storage)	29.62	vacant	vacant			50.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ ORIENTE, nº 9, 1-4	4.12	10.21 €	18.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-3	4.12	13.62 €	18.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-8	4.63	17.02 €	21.60 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-8	25.00	38.28 €	66.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-4	25.00	35.09 €	66.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-5	25.00	38.28 €	66.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-11	29.62	81.05 €	96.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1-1	29.62	55.31 €	90.00 €	0.00 €
C/ ORIENTE, nº 9, 1º-B	65.51	166.82 €	288.00 €	98.26 €
C/ ORIENTE, nº 9, 3º-A	114.30	352.52 €	492.00 €	98.26 €
C/ ORIENTE, Nº 9, 2º-A	134.70	393.44 €	576.00 €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
136	7118	C/ ORIENTE, nº 9, 2º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52327	96,646 €	94,289 €	5.75%	4.50%
136	7112	C/ ORIENTE, nº 9, 1-8 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52315	11,370 €	11,093 €		
136	7116	C/ ORIENTE, nº 9, 1-8 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52322	5,685 €	5,546 €		
136	7117	C/ ORIENTE, nº 9, 1º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52325	73,264 €	71,477 €	5.75%	4.50%
136	7110	C/ ORIENTE, nº 9, 1-4 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52311	8,626 €	8,416 €		
136	7115	C/ ORIENTE, nº 9, 1-4 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52321	4,363 €	4,257 €		
136	7119	C/ ORIENTE, nº 9, 3º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52330	103,806 €	101,274 €	5.75%	4.50%
136	7113	C/ ORIENTE, nº 9, 1-11 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52318	17,145 €	16,727 €		
136	7114	C/ ORIENTE, nº 9, 1-3 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52320	4,852 €	4,734 €	5.75%	4.50%
136	7111	C/ ORIENTE, nº 9, 1-5 - 13005 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52312	11,585 €	11,302 €	5.75%	4.50%
136	7109	C/ ORIENTE, nº 9, 1-1 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52308	11,560 €	11,278 €	5.75%	4.50%

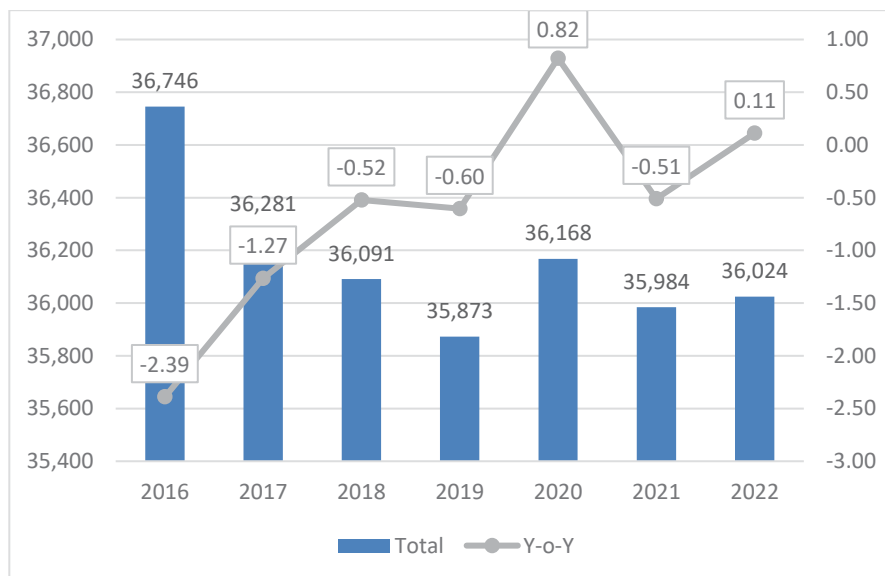
15. CL CANALEJAS. 4. TOMELLOSO (CIUDAD REAL)

1.1. Micro location

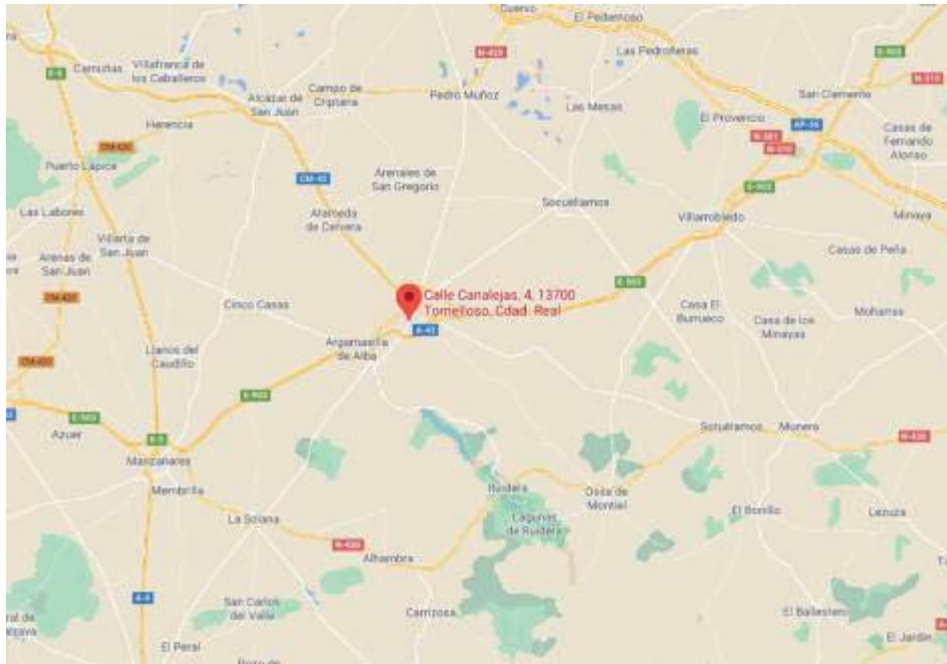
The property that is the object of this assessment is located at Calle Oriente 11, in Tomelloso (Ciudad Real). Autonomous municipality located in the northeast of the province of Ciudad Real, in the autonomous community of Castilla-La Mancha. It is located in the geographic centre of the natural region of La Mancha. The town orography is practically flat in its entirety, except in the southeast, where it rises gently to make way for the Campo de Montiel plateau. It has large areas of vine cultivation and, to a lesser extent, cereal, olive groves and irrigated crops.

It limits to the North with Pedro Muñoz; to the East, with Socuéllamos; to the South, with Argamasilla de Alba and Alhambra; and to the West, with Campo de Criptana and Arenales de San Gregorio.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 36,024 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is decreasing.



LOCATION



Source: Google Maps

The great extension of the urban area of Tomelloso has led to the existence of a large number of boroughs, as well as industrial zones.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services and equipment, such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools and green areas.

The surrounding area has enough exterior surface parking.

Communications

The property is located in one of the main streets that cross the town. Communications are mainly by private car through the A-43 highway, by the N-310 national road and the CM-400 and CM-42 regional roads.

Tomelloso has two urban bus lines with a ring-shaped route through the surroundings and the centre of the city. In addition, it has a bus station with intercity routes.

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a block between party walls within a closed block are assessed.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2010.

The building typology is a building between party walls in a closed block, with mixed use: residential and offices.

Number of floors: one underground floor and ground floor + three upper floors.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material, the

structure is made of reinforced concrete porches and the façade is made of exposed brick and single-layer mortar.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ CANALEJAS. nº 4. 3º-A	8144724VJ9384S0009KP	47202
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-A	8144724VJ9384S0003SR	47196
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-B	8144724VJ9384S0004DT	47197
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-A	8144724VJ9384S0006GU	47199
C/ CANALEJAS. nº 4. 3º-B	8144724VJ9384S0010HI	47203
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-C	8144724VJ9384S0008JO	47201
C/ CANALEJAS. nº 4. B-A	8144724VJ9384S0001PW	47194
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-C	8144724VJ9384S0005FY	47198
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-B	8144724VJ9384S0007HI	47200

Office Unit

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ CANALEJAS. nº 4. BAJO B-LOCAL 1	8144724VJ9384S0002AE	47195

Parking Units

Unit
C. CANALEJAS Nº 4- PK1 S-1
C. CANALEJAS Nº 4- PK2 S-1
C. CANALEJAS Nº 4- PK3 S-1
C. CANALEJAS Nº 4- PK4 S-1

Storage Units

Unit
C. CANALEJAS Nº 4- PK1 -S-1
C. CANALEJAS Nº 4- PK2 -S-1

Units appraised:

9 residential units

- Ground floor A: it has a living room, kitchen, 2 bathrooms, 3 bedrooms, clothesline and two patios.

- 1st A: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.
- 1st B: it has a living-dining room-kitchen, bedroom, and bathroom.
- 1st C: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.
- 2nd A: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.
- 2nd B: it has a living-dining room-kitchen, bedroom and bathroom.
- 2nd C: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.
- 3rd A: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.
- 3rd B: it has a living-dining room with a terrace, a kitchen with a clothesline, three bedrooms and a bathroom.

Offices:

An office is valued. located on the ground floor:

- Ground floor B: it has a living room, kitchen, bathroom, bedroom and patio.

Parking spaces:

4 parking spaces are valued, located in the basement -1:

- Garage 4 (inseparable annex from the residential unit 1° C)
- Garage 3 (inseparable annex from the residential unit 2° C)
- Garage 2 (inseparable annex from residential unit 3° A)
- Garage 1 (inseparable annex from residential unit 3° B)

Storage rooms:

2 storage rooms are valued, located in the basement -1:

- Storage room 2 (annex inseparable from the residential unit 3° A)
- Storage room 1 (inseparable annex of the residential unit 3° B)

In the case of the residential units and office unit the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: painted flooring. walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ DHW: 50 litre electric water heater.
- ✓ Heating: electric radiators.
- ✓ It does have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted. The parking benefits of an automatic metal gate for vehicle access.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ CANALEJAS. nº 4. 3º-A	106.11
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-A	104.26
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-B	34.71
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-A	104.26
C/ CANALEJAS. nº 4. 3º-B	102.98
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-C	100.82
C/ CANALEJAS. nº 4. B-A	94.85
C/ CANALEJAS. nº 4. 1º-C	100.82
C/ CANALEJAS. nº 4. 2º-B	34.71

Office unit

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ CANALEJAS. nº 4. BAJO B-LOCAL 1	51.52

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C. CANALEJAS Nº 4- PK1 S-1	30.00
C. CANALEJAS Nº 4- PK2 S-1	25.00
C. CANALEJAS Nº 4- PK3 S-1	25.00
C. CANALEJAS Nº 4- PK4 S-1	25.00

Storage Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C. CANALEJAS Nº 4- PK1 -S-1	9.32
C. CANALEJAS Nº 4- PK2 -S-1	5.48

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, according to the building date of construction. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

1.4. Urban Planning

We have accessed the Tomelloso Town Council Urban Information Portal online, with the PGOU approved in June 1984 and successive modifications that, as of to the valuation date, regulates the development, buildings and land in Tomelloso. These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. According to these regulations, the land is located on land classified as urban land in "*Casco Primitivo*". The building, according to the parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with urban legislation.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 1 of Tomelloso dated January 13, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in single-family and multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market. There are no newly built houses.

At the time of preparing the report there are few comparable in the rental market in the town due to the high demand in relation to the supply. There are no comparable storage rooms for sale or rent, since they are only linked to the main element that is the residential unit.

Letting comparable Residential

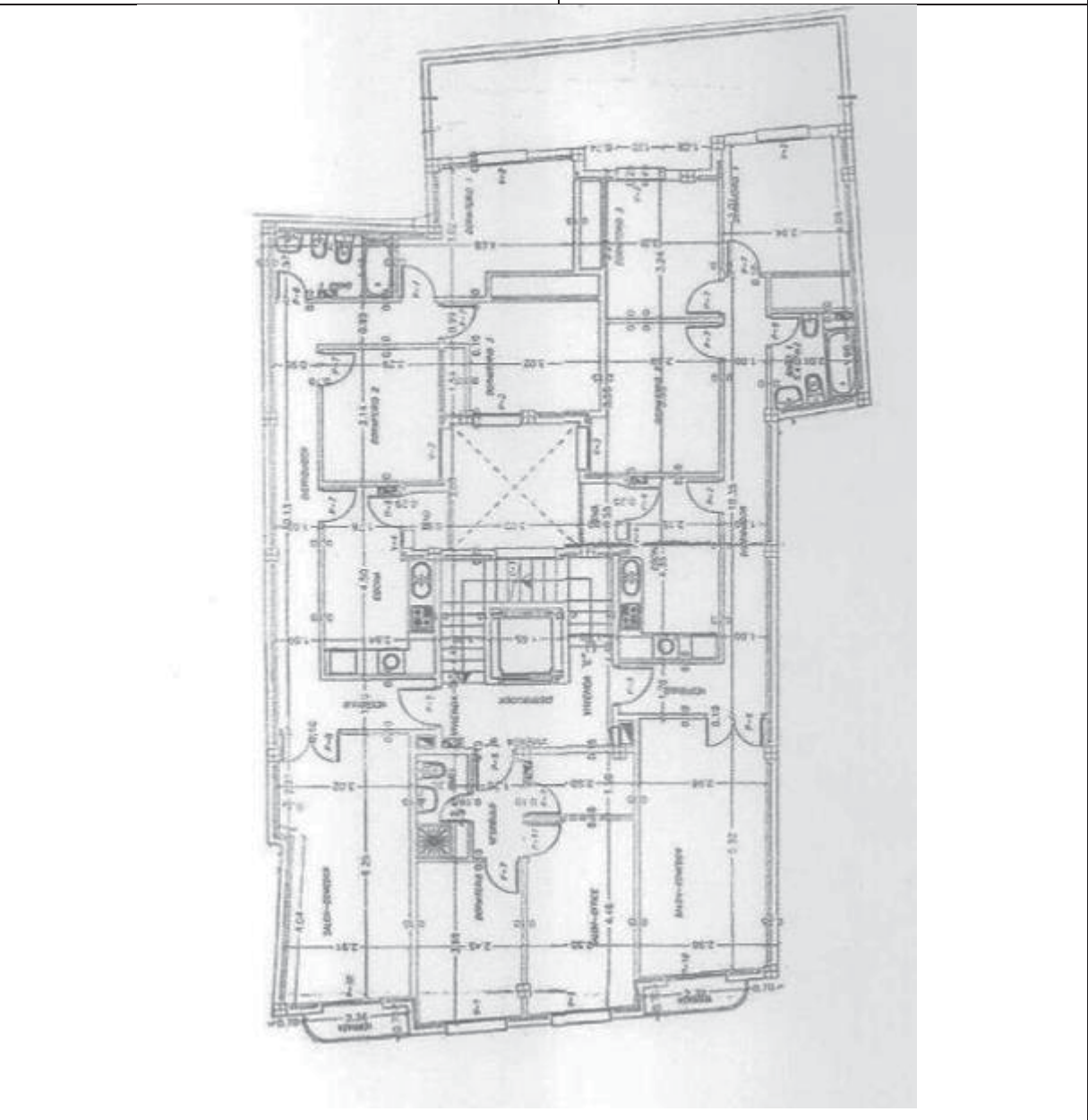
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Campo, 89	99.00	550.00 €	5.56 €	Second Floor, 3b/2bath, optional garage (+45€)
Calle Cervantes, 1	85.00	450.00 €	5.29 €	Third Floor, 3b/2bath, garage included
Calle de Doña Crisanta, 51	100.00	390.00 €	3.90 €	Second Floor, interior, 3b/2bath, lift
Tomelloso, centro	78.00	380.00 €	4.87 €	Grd Floor, 2b/2bath, exterior
Travesía Amalia Cepeda, 13	80.00	370.00 €	4.63 €	Second Floor, 2b/1bath, garage included
Calle Campo, 31	65.00	350.00 €	5.38 €	First Floor, 2b/1bath

Letting comparable Offices

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
José Grueso	50	250.00 €	5.00 €	1 toilet
Campo, 7	60	250.00 €	4.17 €	1 toilet, 3rd floor
Don Víctor Peñasco, 57	55	250.00 €	4.55 €	Ground Floor, open space, office use

Photos







1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-A	104.26	17/09/2019	16/09/2026	312.99 €	3.00 €	490.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-B	102.98	06/03/2020	05/03/2027	383.87 €	3.73 €	490.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, B-A	94.85	04/06/2020	03/06/2027	312.73 €	3.30 €	460.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-C	100.82	26/10/2020	25/10/2027	347.71 €	3.45 €	490.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-A	104.26	21/12/2020	20/12/2027	317.15 €	3.04 €	490.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-C	100.82	03/02/2021	02/02/2028	351.45 €	3.49 €	490.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, BAJO B (antes local 1)	51.52	10/02/2021	19/01/2023	13.97 €	0.27 €	340.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-A	106.11	14/10/2021	13/10/2028	443.70 €	4.18 €	500.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-B	34.71	13/09/2022	12/09/2029	280.00 €	8.07 €	340.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 4 (DOBLE + TRASTERO)	10.80	vacant	vacant			50.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 3	11.00	vacant	vacant			50.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 1	22.00	vacant	vacant			50.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, 2º-B	34.71	vacant	vacant			340.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 2	11.00	0.00 €	0.00 €	0.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 1	22.00	0.00 €	0.00 €	0.00 €

C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 3	11.00	0.00 €	0.00 €	0.00 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 4 (DOBLE + TRASTERO)	10.80	0.00 €	0.00 €	0.00 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-B	34.71	121.94 €	536.53 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, 2º-B	34.71	121.94 €	536.53 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, BAJO B (antes local 1)	51.52	212.34 €	657.38 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, Nº 4, B-A	94.85	383.24 €	1,582.32 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-C	100.82	418.07 €	1,564.12 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-C	100.82	351.88 €	1,564.12 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-B	102.98	533.35 €	1,661.63 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-A	104.26	362.33 €	1,597.90 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-A	104.26	362.33 €	1,597.90 €	98.26 €
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-A	106.11	459.56 €	1,692.81 €	98.26 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
135	7121	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47196	105,343 €	102,774 €	5.75%	4.50%
135	7125	C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47203	102,532 €	100,031 €	5.75%	4.50%
135	7127	C/ CANALEJAS, Nº 4, B-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47194	96,080 €	93,737 €	5.75%	4.50%
135	7126	C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47201	104,116 €	101,577 €	5.75%	4.50%
135	7123	C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47199	103,077 €	100,563 €	5.75%	4.50%
135	7128	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47198	105,539 €	102,965 €	5.75%	4.50%
135	7124	C/ CANALEJAS, nº 4, BAJO B (antes local 1) - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47195	77,075 €	75,195 €	5.75%	4.50%
135	7120	C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47202	105,771 €	103,191 €	5.75%	4.50%
135	7257	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 2 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	0	11,752 €	11,466 €		
135	7122	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47197	82,652 €	80,636 €	5.75%	4.50%
135	7259	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 4 (DOBLE + TRASTERO) - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	0	13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7258	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 3 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	0	13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7256	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 1 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	0	13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7129	C/ CANALEJAS, Nº 4, 2º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47200	84,953 €	82,881 €	5.75%	4.50%

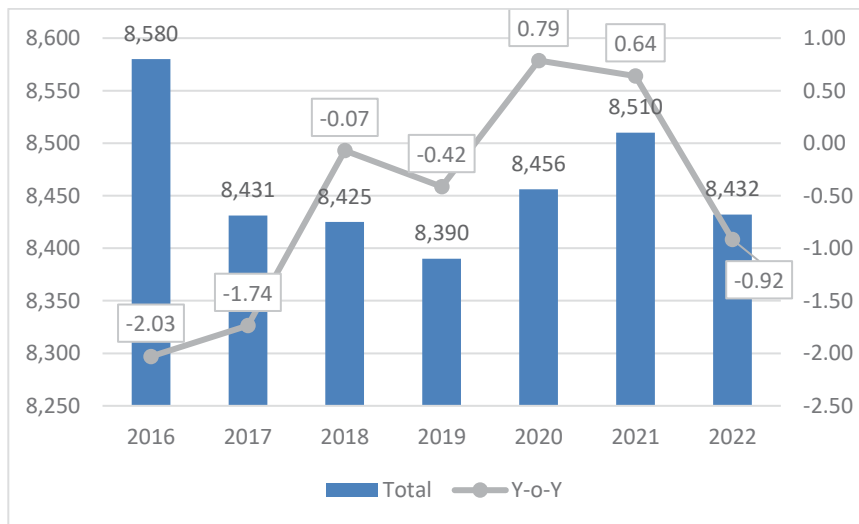
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value after CAPEX (EUR):	IRR	Exit Yield
135	7121	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47196	105,343 €	102,774 €	5.75%	4.50%
135	7125	C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47203	102,532 €	100,031 €	5.75%	4.50%
135	7127	C/ CANALEJAS, Nº 4, B-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47194	96,080 €	93,737 €	5.75%	4.50%
135	7126	C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47201	104,116 €	101,577 €	5.75%	4.50%
135	7123	C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47199	103,077 €	100,563 €	5.75%	4.50%
135	7128	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47198	105,539 €	102,965 €	5.75%	4.50%
135	7124	C/ CANALEJAS, nº 4, BAJO B (antes local 1) - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47195	77,075 €	75,195 €	5.75%	4.50%
135	7120	C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47202	105,771 €	103,191 €	5.75%	4.50%
135	7257	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 2 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)		11,752 €	11,466 €		
135	7122	C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47197	82,652 €	80,636 €	5.75%	4.50%
135	7259	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 4 (DOBLE + TRASTERO) - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)		13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7258	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 3 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)		13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7256	C/ CANALEJAS, Nº 4, SOTANO -1, PLAZA GARAJE NUMERO 1 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)		13,951 €	13,611 €	5.75%	4.50%
135	7129	C/ CANALEJAS, Nº 4, 2º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47200	84,953 €	80,831 €	5.75%	4.50%

16. CL RONDA. 66. HERENCIA (CIUDAD REAL)

1.1. Micro location

The property subject to this valuation is located on Calle Ronda 66 in Herencia (Ciudad Real). Town located to the North of the province of Ciudad Real, some 80 kilometres from the provincial capital. It is located 643 meters above sea level and is part of the La Mancha region, specifically Campo de San Juan. Herencia has an agricultural economy and an important industrial sector. It also has a new industrial estate, in which numerous companies have settled.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 8,432 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is decreasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the properties are located has all the necessary basic services, such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools. The close area has sufficient exterior parking.

Communications

The property is located in one of the town secondary streets.

Communications are mainly by private car through the Vineyards CM-42 road and the regional roads CR-P-1104, CR-P-1103 and the CM-3165 that pass through the municipality. Herencia has a bus station with intercity routes.

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a building between party walls within a closed block are valued.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2009.

The building typology is a residential building between party walls cornered located in a closed block, with residential only use.

Number of floors: one underground floor and ground floor + 2 upper floors.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. It benefits of common swimming pool. The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material, the structure is made of reinforced concrete portal frames and the façade is made of exposed brick and single-layer mortar.

The units under assessment are the following:

- Ground floor B: it has a living room, kitchen, bathroom and bedroom.

- Ground Floor D: it has a living room, kitchen, bathroom and bedroom.
- Ground Floor E: it has a living room, kitchen, bathroom and bedroom.
- 1st A: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 1st B: it has a living room, kitchen, bathroom and bedroom.
- 1st D: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 1 E: it has a dining room, kitchen, bathroom and bedroom.
- 2nd A: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd B: it has a dining room. kitchen, bathroom and bedroom.
- 2nd C: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd D: it has a living room, kitchen, bathroom and bedroom.
- 2nd F has a living-dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.

Parking spaces: 13 parking spaces are valued, located in the basement -1:

- Garage 1, garage 2, garage 3, garage 5, garage 8, garage 10, garage 11, garage 12, garage 13, garage 15, garage 16, garage 17, garage 18.

In the case of the residential units and office unit the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ DHW: 50 litre electric water heater.
- ✓ Heating: electric radiators.
- ✓ It does not have natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted. The parking benefits of an automatic metal gate for vehicle access.

The units under assessment are the following:

[Residential Units.](#)

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ RONDA Nº 66. BJ-B - 13	9674643VJ6597S0020UZ	26199
C/ RONDA Nº 66. BAJO-D	9674643VJ6597S0022OM	26201

C/ RONDA Nº 66. BAJO-E	9674643VJ6597S0023PQ	26202
C/ RONDA Nº 66. 1º-D	9674643VJ6597S0028GY	26207
C/ RONDA Nº 66. 1º-E	9674643VJ6597S0029HU	26208
C/ RONDA Nº 66. 2º-A -	9674643VJ6597S0031GY	26210
C/ RONDA Nº 66. 2º-B	9674643VJ6597S0032HU	26211
C/ RONDA Nº 66. 2º-C	9674643VJ6597S0033JI	26212
C/ RONDA Nº 66. 2º- E	9674643VJ6597S0035LP	26214
C/ RONDA Nº 66. 2º-F	9674643VJ6597S0036BA	26215

Parking Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1 GARAJE 01	9674643VJ6597S0002KO	26181
C/ RONDA. nº 66 . SOTANO -1. GARAJE 02	9674643VJ6597S0003LP	26182
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1 GARAJE 03 -	9674643VJ6597S0004BA	26183
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 0	9674643VJ6597S0006XD	26185
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 11 - 1	9674643VJ6597S0012WH	26191
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 12	9674643VJ6597S0013EJ	26192
C/ RONDA. Nº 66 . SOTANO -1. GARAJE 13	9674643VJ6597S0014RK	26193
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 15 -	9674643VJ6597S0016YB	26195
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 16 - 1	9674643VJ6597S0017UZ	26196
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 17	9674643VJ6597S0018IX	26197

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ RONDA Nº 66. BJ-B - 13	55.97
C/ RONDA Nº 66. BAJO-D	61.94
C/ RONDA Nº 66. BAJO-E	56.36
C/ RONDA Nº 66. 1º-D	77.21
C/ RONDA Nº 66. 1º-E	54.45
C/ RONDA Nº 66. 2º-A -	76.58
C/ RONDA Nº 66. 2º-B	54.01
C/ RONDA Nº 66. 2º-C	76.07
C/ RONDA Nº 66. 2º- E	54.45
C/ RONDA Nº 66. 2º-F	77.53

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1 GARAJE 01	25.00
C/ RONDA. nº 66 . SOTANO -1. GARAJE 02	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1 GARAJE 03 -	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 0	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 11 - 1	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 12	25.00
C/ RONDA. Nº 66 . SOTANO -1. GARAJE 13	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 15 -	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 16 - 1	25.00
C/ RONDA. Nº 66. SOTANO -1. GARAJE 17	25.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, according to the building construction date. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. In some of the units, it is observed that some electric radiators and a thermos are missing. Kitchen furniture is missing in one of the first-floor homes.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Ciudad Real, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in February 1997. At the valuation date, regulates development, buildings and land in Herencia.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Herencia Town Hall.

According to these regulations, the property is located on land classified as urban land "Zona 1 Central". The building, according to the planning parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with urban legislation.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 2 of Alcázar de San Juan dated January 19, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in single-family and multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market. There are no newly built houses.

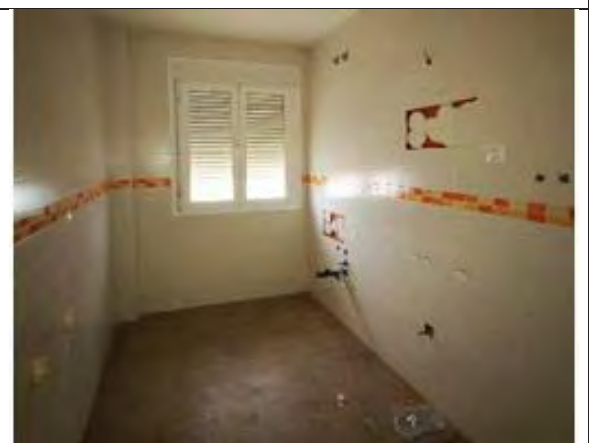
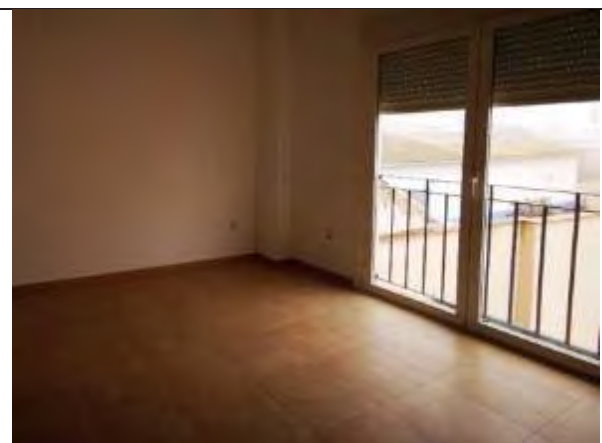
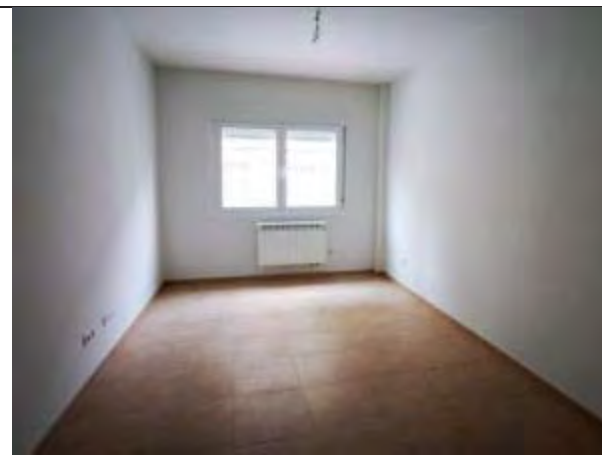
At the time of preparing the report there are few comparable in the rental market in the town due to the high demand in relation to the supply. There are no comparable storage rooms for sale or rent, since they are only linked to the main element that is the residential unit.

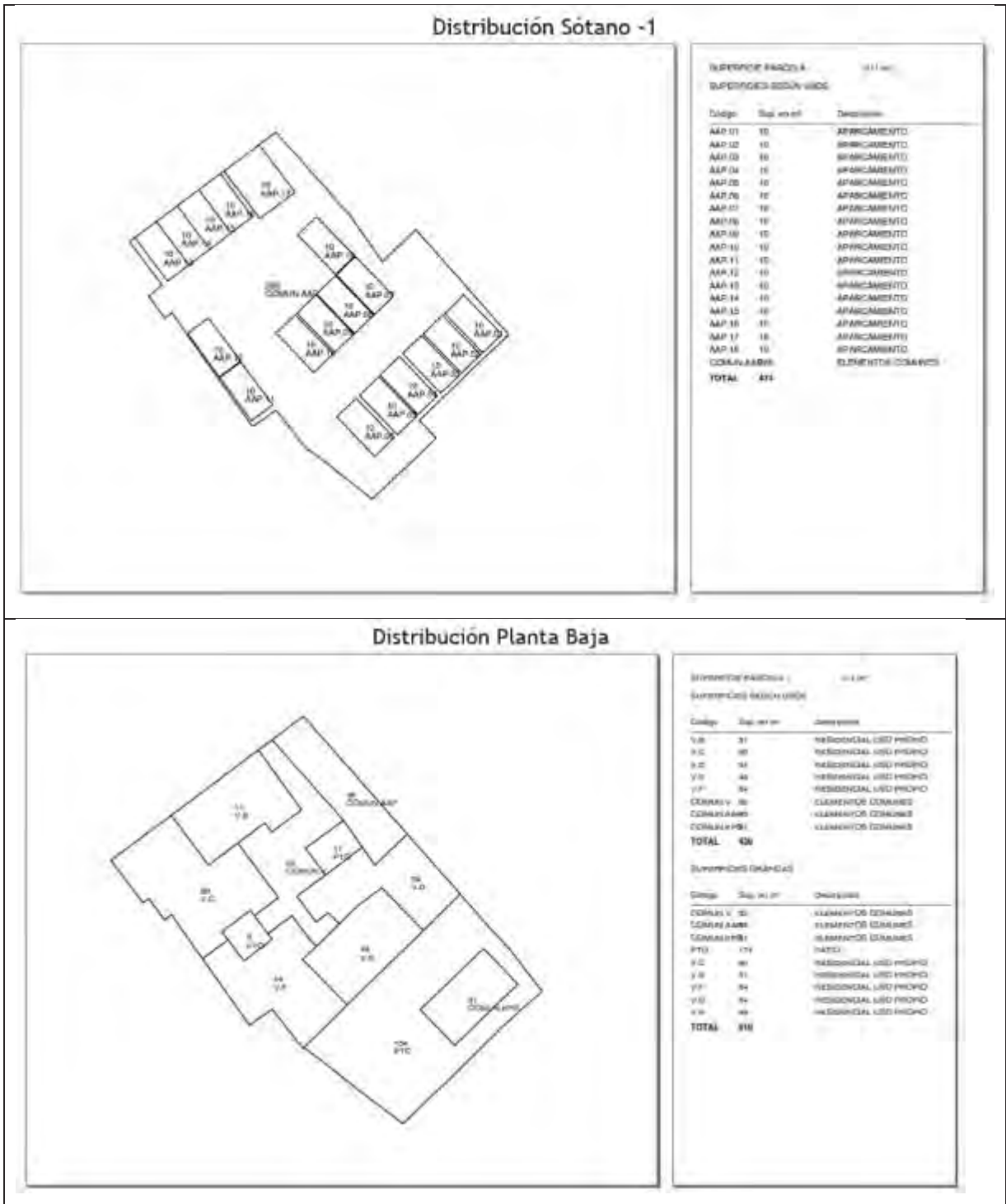
Letting comparable Residential

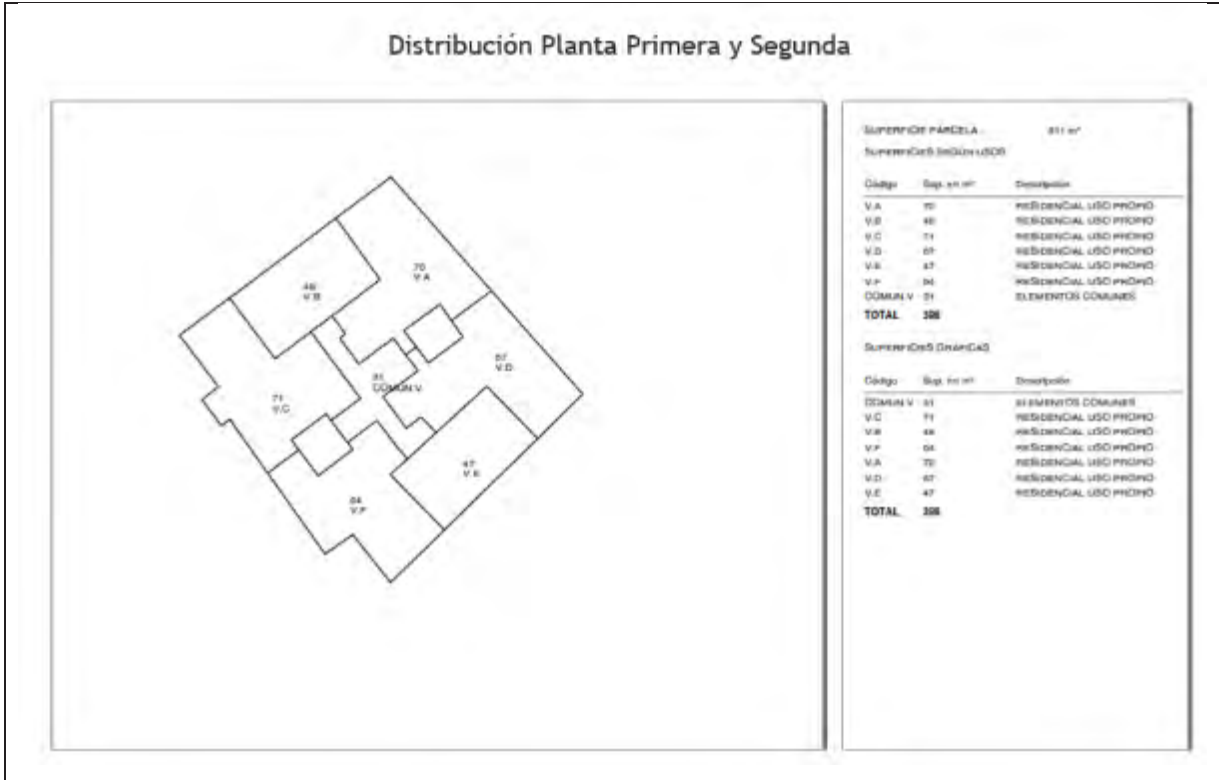
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Calle los Huertos, 16	65.00	400.00 €	6.15 €	Herencia
Calle las Viñas, 18 -47	78.00	300.00 €	3.85 €	Madrilegos
Calle Tembleque, 21	75.00	500.00 €	6.67 €	Consuegra
Calle Primero de Mayo, 1	50.00	480.00 €	9.60 €	Alcazar de S. Juan
Calle Marqués Mudela, 21	90.00	420.00 €	4.67 €	Alcazar de S. Juan
Calle Garcia Leon, 56	40.00	350.00 €	8.75 €	Campo de Crpatana

Photos









1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ RONDA Nº 66, BAJO-D	61.94	13/01/2021	12/01/2028	279.79 €	4.52 €	300.00 €
C/ RONDA Nº 66, 2º-B	54.01	06/05/2021	05/05/2028	270.30 €	5.00 €	310.00 €
C/ RONDA Nº 66, 1º-D	77.21	02/06/2021	01/06/2028	295.80 €	3.83 €	360.00 €
C/ RONDA, nº 66, 2º-A	76.58	08/09/2021	07/09/2028	295.80 €	3.86 €	360.00 €
C/ RONDA Nº 66, 2º-C	76.07	23/09/2021	22/09/2028	295.80 €	3.89 €	360.00 €
C/ RONDA Nº 66, 2º- E	54.45	13/01/2022	12/01/2029	270.30 €	4.96 €	310.00 €
C/ RONDA nº 66, BJ-B	55.97	20/07/2022	19/07/2029	265.00 €	4.73 €	310.00 €
C/ RONDA Nº 66, 2º-F	77.53	vacant	vacant			360.00 €
C/ RONDA Nº 66, 1º-E	54.45	vacant	vacant			310.00 €
C/ RONDA Nº 66, BAJO-E	56.36	vacant	vacant			310.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ RONDA Nº 66, 2º-B	54.01	97.07 €	461.28 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, 2º- E	54.45	95.05 €	464.88 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, 1º-E	54.45	95.05 €	463.68 €	73.03 €
C/ RONDA nº 66, BJ-B	55.97	103.14 €	476.88 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, BAJO-E	56.36	97.07 €	479.28 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, BAJO-D	61.94	109.20 €	527.04 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, 2º-C	76.07	143.58 €	650.16 €	73.03 €
C/ RONDA, nº 66, 2º-A	76.58	141.56 €	653.76 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, 1º-D	77.21	135.49 €	658.56 €	73.03 €
C/ RONDA Nº 66, 2º-F	77.53	129.43 €	662.04 €	73.03 €
C/ RONDA, nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 02	25	21.02 €	114.72 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 05	25	21.02 €	115.92 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 03	25	21.02 €	113.52 €	- €
C/ RONDA. Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 11	25	21.02 €	117.12 €	- €
C/ RONDA, Nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 13	25	21.02 €	115.92 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 17	25	37.84 €	113.52 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 12	25	21.02 €	117.12 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 15	25	21.02 €	114.72 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 01	25	21.02 €	114.72 €	- €
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 16	25	21.02 €	113.52 €	- €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
146	7247	C/ RONDA Nº 66, BAJO-D - 13640 HERENCIA - (CIUDAD REAL)	26201	70,015 €	68,307 €	6.00%	4.50%
146	7237	C/ RONDA, nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 02 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26182	7,779 €	7,590 €		
146	7252	C/ RONDA Nº 66, 2º-B - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26211	68,671 €	66,996 €	6.00%	4.50%
146	7239	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 05 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26185	7,630 €	7,444 €		
146	7249	C/ RONDA Nº 66, 1º-D - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26207	77,591 €	75,699 €	6.00%	4.50%
146	7238	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 03 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26183	8,621 €	8,411 €		
146	7251	C/ RONDA, nº 66, 2º-A - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26210	77,483 €	75,593 €	6.00%	4.50%
146	7240	C/ RONDA. Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 11 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26191	8,609 €	8,399 €		
146	7253	C/ RONDA Nº 66, 2º-C - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26212	77,470 €	75,580 €	6.00%	4.50%
146	7242	C/ RONDA, Nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 13 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26193	8,608 €	8,398 €		

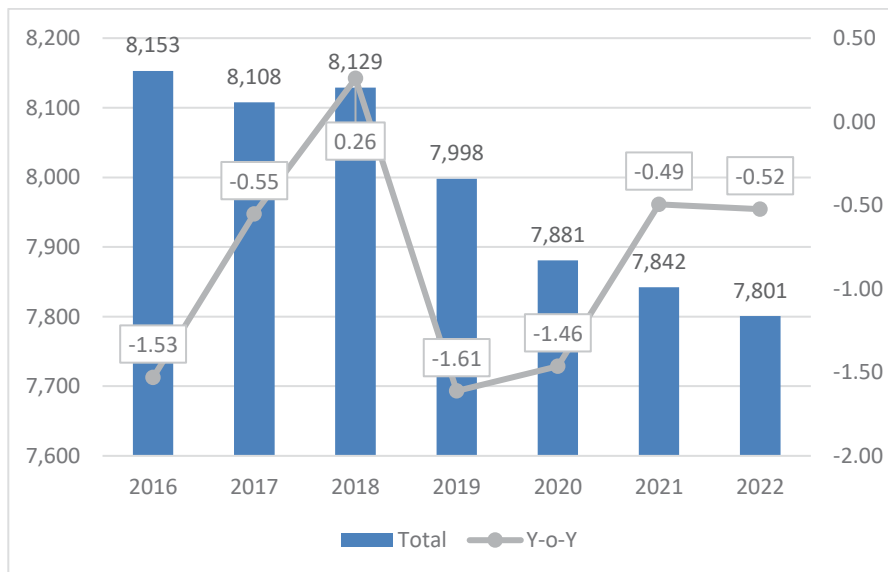
146	7254	C/ RONDA Nº 66, 2º- E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26214	68,262 €	66,597 €	6.00%	4.50%
146	7245	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 17 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26197	9,767 €	9,528 €		
146	7246	C/ RONDA nº 66, BJ-B - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26199	67,462 €	65,817 €	6.00%	4.50%
146	7243	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 15 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26195	7,496 €	7,313 €		
146	7255	C/ RONDA Nº 66, 2º-F - 13640 HERENCIA - (CIUDAD REAL)	26215	75,304 €	73,467 €	6.00%	4.50%
146	7244	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 16 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26196	8,367 €	8,163 €		
146	7250	C/ RONDA Nº 66, 1º-E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26208	66,048 €	64,437 €	6.00%	4.50%
146	7241	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 12 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26192	7,339 €	7,160 €		
146	7248	C/ RONDA Nº 66, BAJO-E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26202	65,848 €	64,242 €	6.00%	4.50%
146	7236	C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 01 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26181	7,316 €	7,138 €		

17. AVDA DEL SANTO C/V CL EMIGRANTE CON CL FERROCARRIL, MALAGON (CIUDAD REAL)

1.1. Micro location

The property that is subject to this assessment is located on Avenida del Santo, 103 in Malagón (Ciudad Real). Municipality located in the northern sector of the province of Ciudad Real, in the autonomous community of Castilla-La Mancha. It is surrounded by a great plain that is interrupted to the northwest by the Sierra de Malagón, belonging to the Montes de Toledo. The eastern part of the term is flat, but the rest is very hilly, being crossed from East to West by the mountain range that bears his name and other secondary alignments. Malagón has a basically agricultural economy, with vineyards and olive trees. Its cheese and wine industry stands out. It also has a new industrial estate, in which many new and traditional companies have settled.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 7,801 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is decreasing.



LOCATION



Source: Google Maps

The villages of Malagón are El Cristo del Espíritu Santo, La Fuencaliente, Las Peralosas, El Sotillo, Los Quiles, Valdehierro, Piedralá and Las Povedillas.

SITUATION



Source: Google Maps

The units under assessment are the following: 14 residential units of the following types are valued:

-Block 1 with access from Calle Ferrocarril:

- Ground Floor D: it has a living-dining room, kitchen, bathroom, two bedrooms and a patio.
- Ground floor E: It has a living-dining room, kitchen, bathroom, three bedrooms and a patio.
- 1st C: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 1st D: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd C: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd D: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd E: it has a dining room, kitchen, two bathrooms and three bedrooms.
- 3rd C: it has a dining room, kitchen, two bedrooms. bathroom and terrace.

-Block 2 with access from Calle El Emigrante:

- 1st D: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 1st E: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd C: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd D: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 2nd E: it has a dining room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- 3rd C: it has a dining room, kitchen, two bedrooms, bathroom and terrace.

Parking spaces: 12 parking spaces are valued. located in the basement -1:

- Garage 7 (inseparable annex from the house Bajo D of block 1)
- Garage 5 (inseparable annex from the house Bajo E of block 1)
- Garage 9 (inseparable annex from house 1º C of block 1)
- Garage 8 (inseparable annex from house 1º D of block 1)
- Garage 13 (inseparable annex from the house 2º C of block 1)
- Garage 11 (inseparable annex from the house 2º D of block 1)

- Garage 18 (inseparable annex from house 2° E of block 1)
- Garage 29 (inseparable annex from house 1° D of block 2)
- Garage 34 (inseparable annex from house 1° E of block 2)
- Garage 32 (inseparable annex from the house 2° C of block 2)
- Garage 31 (inseparable annex from the house 2° D of block 2)
- Garage 30 (inseparable annex from house 2° E of block 2)

In the case of the residential units and office unit the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: flooring and tiled floors, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ DHW: 50 litre electric water heater.
- ✓ Heating: electric radiators.
- ✓ Heating pump.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted. The parking benefits of an automatic metal gate for vehicle access.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ EMIGRANTE. 2 1° D	5752301VJ2355S0029IF	18026
C/ EMIGRANTE. 2 1° E	5752301VJ2355S0030YS	18027
C/ EMIGRANTE. 2 2° C	5752301VJ2355S0033OG	18030
C/ EMIGRANTE. 2 2° D	5752301VJ2355S0034PH	18031
C/ EMIGRANTE. 2 2° E	5752301VJ2355S0035AJ	18032
C/ EMIGRANTE. 2 AT° C	5752301VJ2355S0038FB	18035
C/ FERROCARRIL. 1 1° C	5752301VJ2355S0009JM	18006
C/ FERROCARRIL. 1 1° D	5752301VJ2355S0010GZ	18007
C/ FERROCARRIL. 1 2° E	5752301VJ2355S0016ZR	18013
C/ FERROCARRIL. 1 AT° C	5752301VJ2355S0019QU	18016
C/ FERROCARRIL. 1 B° D	5752301VJ2355S0005DL	18002
C/ FERROCARRIL. 1 B° E	5752301VJ2355S0006FB	18003

C/ FERROCARRIL. 1. 2-D	5752301VJ2355S0015BE	18012
C/ FERROCARRIL. 1. 2º-C	5752301VJ2355S0014LW	18011

Parking Units

Unit
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK7-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK5-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK9-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK8-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK13-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK11-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK18-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK29-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK34-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK32-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK31-S-1
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK30-S-1

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ EMIGRANTE. 2 1º D	83.00
C/ EMIGRANTE. 2 1º E	106.00
C/ EMIGRANTE. 2 2º C	76.00
C/ EMIGRANTE. 2 2º D	83.00
C/ EMIGRANTE. 2 2º E	106.00
C/ EMIGRANTE. 2 ATº C	84.50
C/ FERROCARRIL. 1 1º C	76.00
C/ FERROCARRIL. 1 1º D	75.50
C/ FERROCARRIL. 1 2º E	103.50
C/ FERROCARRIL. 1 ATº C	77.96
C/ FERROCARRIL. 1 Bº D	74.00
C/ FERROCARRIL. 1 Bº E	87.00
C/ FERROCARRIL. 1. 2-D	75.50
C/ FERROCARRIL. 1. 2º-C	76.00

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK7-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK5-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK9-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK8-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK13-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK11-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK18-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK29-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK34-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK32-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK31-S-1	25.00
AVDA. SANTO Nº103 BL1-PK30-S-1	25.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

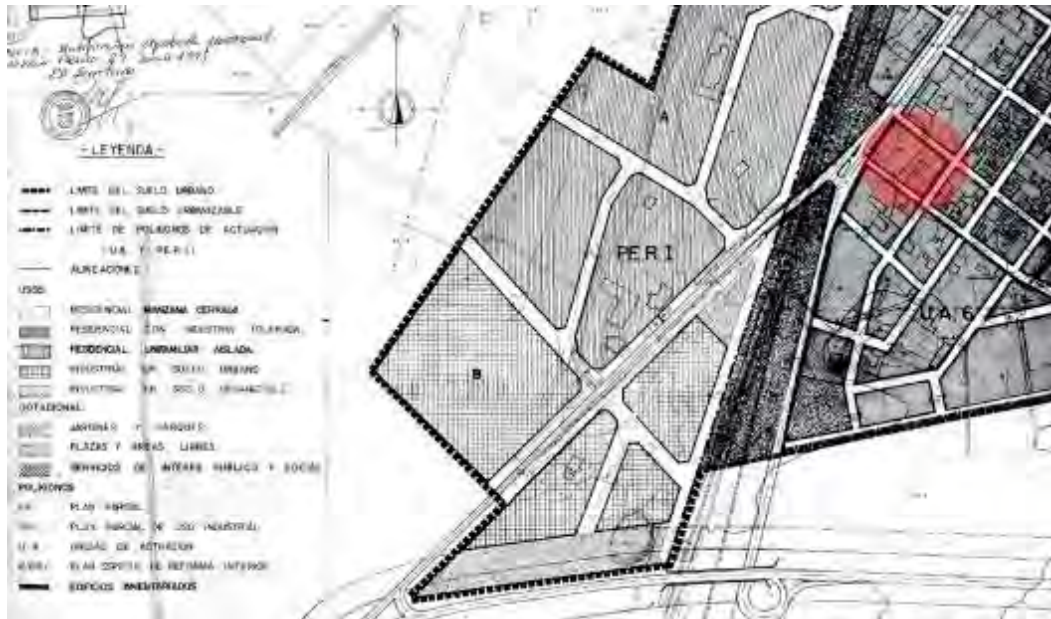
Apparently, its state of conservation is good, according to the building date of construction. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Ciudad Real, and we have found that the planning regulation applying are the Subsidiary Planning Standards with final approval in February 1989. At the valuation date, regulates development, buildings and land in Malagón.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Malagón Town Hall.

According to these regulations, the property is located on land classified as urban land "*Residencial con industria tolerada*". The building has the first occupancy licence in place granted the 21 of April 2008 by the planning authorities of Malagón.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 2 of Ciudad Real dated January 14, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in single-family and multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market. There are no newly built houses.

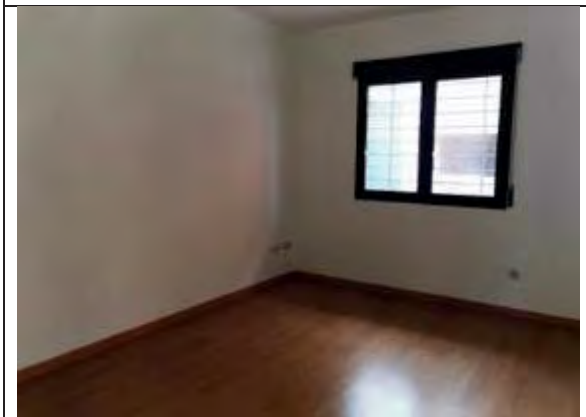
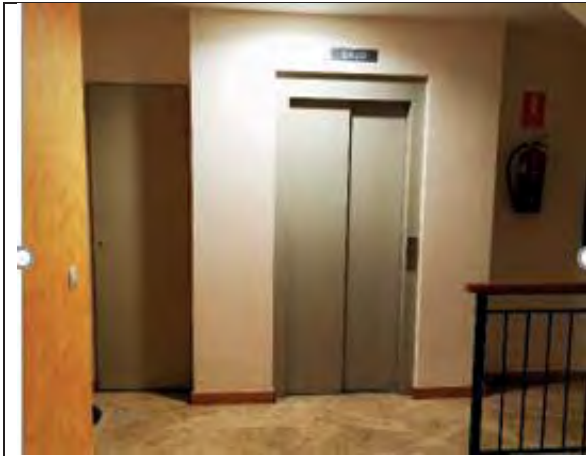
At the time of preparing the report there are few comparable in the rental market in the town due to the high demand in relation to the supply. There are no comparable storage rooms for sale or rent, since they are only linked to the main element that is the residential unit.

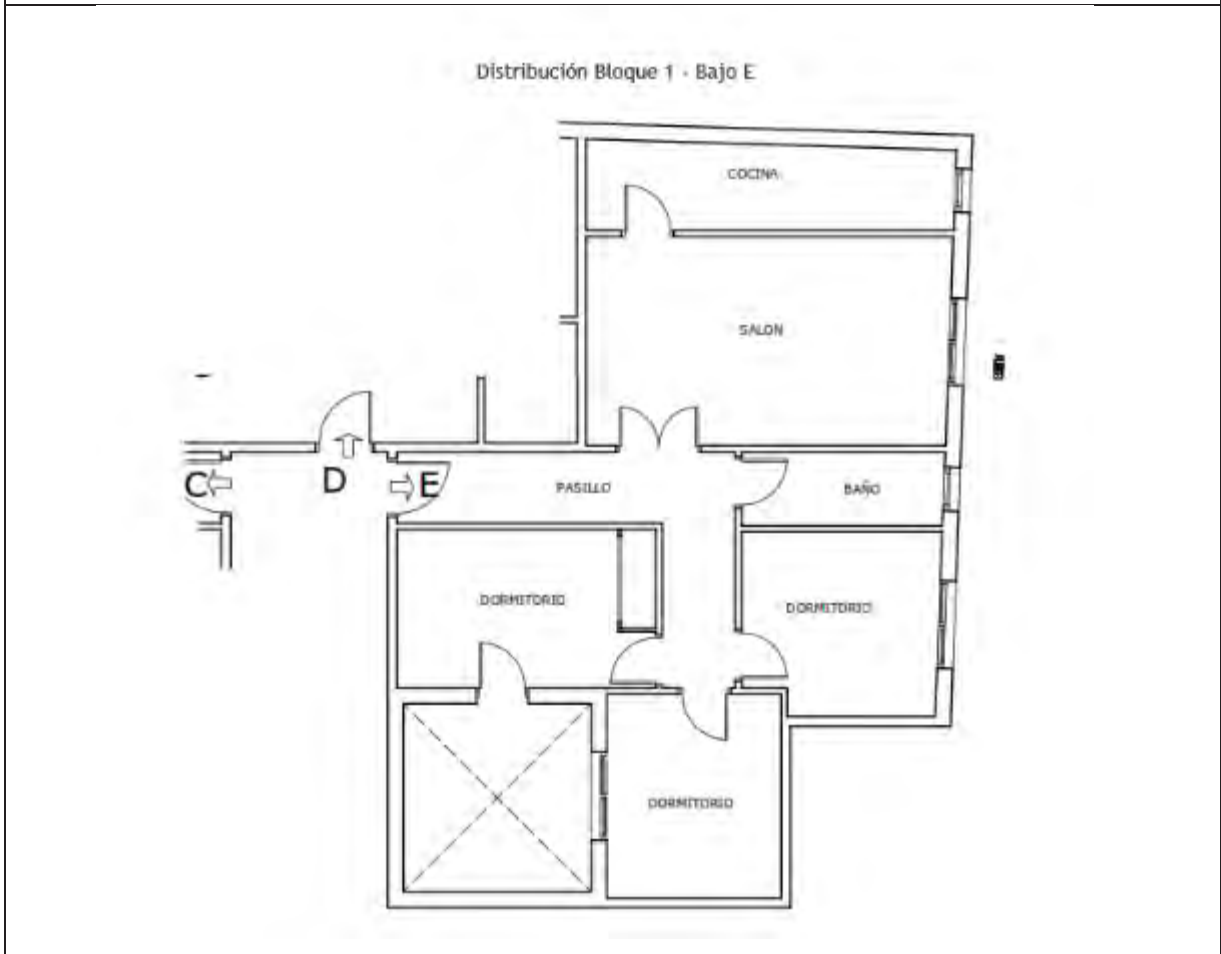
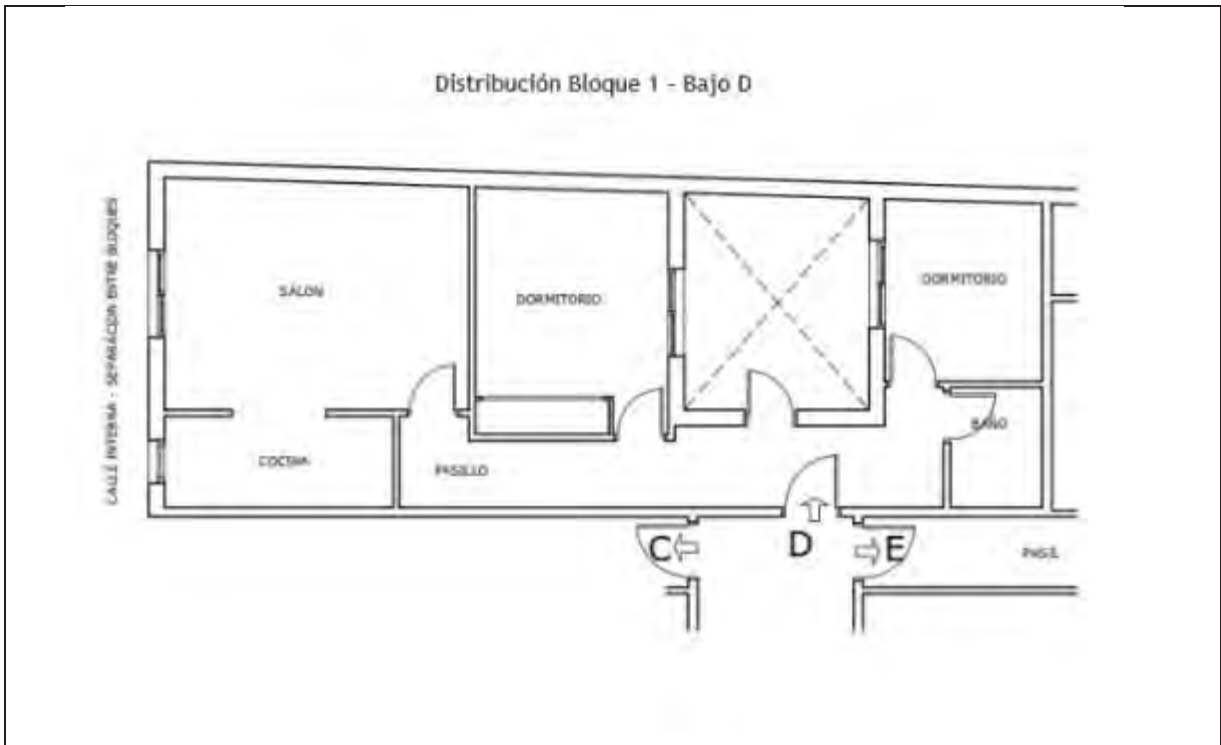
Letting comparable Residential

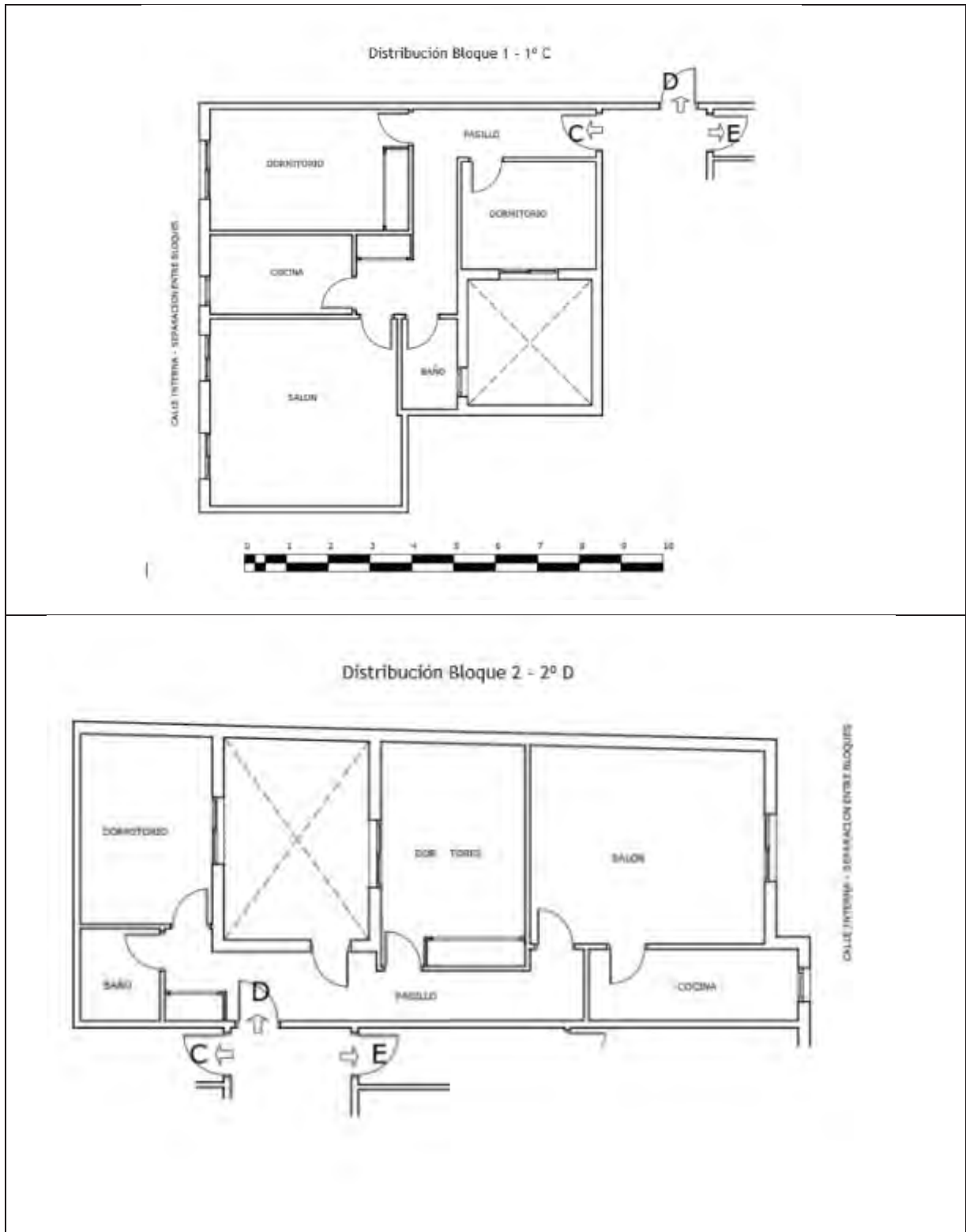
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Plaza España. 24	75	300.00 €	4.00 €	Daimel
Suecia, 11	110	455.00 €	4.14 €	Daimel
Las casas town	90	350.00 €	3.89 €	Las Casas
Merlas, 10	50	255.00 €	5.10 €	Almagro
Feria, 5	115	400.00 €	3.48 €	Almagro
Armaos, 2	142	500.00 €	3.52 €	Almagro

Photos









1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ EMIGRANTE, 2 1º E	106.00	21/01/2020	20/01/2027	320.25 €	3.02 €	320.00 €
C/ EMIGRANTE, 2 2º E	106.00	06/03/2020	05/03/2027	319.89 €	3.02 €	320.00 €
C/ EMIGRANTE, 2 2º C	76.00	09/11/2020	08/11/2027	297.02 €	3.91 €	290.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 Bº E	87.00	08/03/2021	07/03/2028	318.30 €	3.66 €	320.00 €
C/ EMIGRANTE, 2 ATº C	84.50	24/09/2021	23/09/2028	331.50 €	3.92 €	290.00 €
C/ EMIGRANTE, 2 1º D	83.00	18/10/2021	17/10/2028	275.40 €	3.32 €	290.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 Atº C	77.96	16/11/2021	15/11/2028	306.00 €	3.93 €	320.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 Bº D	74.00	24/02/2022	23/02/2029	300.00 €	4.05 €	290.00 €
C/ EMIGRANTE, 2, 2º D	83.00	05/10/2022	04/10/2029	295.00 €	3.55 €	290.00 €
C/ FERROCARRIL, 1, 2º-C	75.50	28/10/2022	27/10/2029	295.00 €	3.91 €	280.00 €
C/ FERROCARRIL, Nº 1, 2-D	76.00	26/10/2022	25/10/2029	295.00 €	3.88 €	290.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 1º C	76.00	01/11/2022	31/10/2029	295.00 €	3.88 €	290.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 2º E	103.50	vacant	vacant			320.00 €
C/ FERROCARRIL, 1 1º D	75.50	vacant	vacant			310.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ FERROCARRIL, 1 Bº D	74.00	197.59 €	471.12 €	98.26 €
C/ FERROCARRIL, 1, 2º-C	75.50	199.46 €	476.25 €	73.05 €
C/ FERROCARRIL, 1 1º D	75.50	199.46 €	468.60 €	98.26 €
C/ EMIGRANTE, 2 2º C	76.00	201.58 €	477.60 €	98.26 €
C/ FERROCARRIL, Nº 1, 2-D	76.00	199.46 €	468.51 €	73.05 €
C/ FERROCARRIL, 1 1º C	76.00	196.60 €	469.80 €	98.26 €
C/ FERROCARRIL, 1 Atº C	77.96	184.53 €	396.72 €	98.26 €
C/ EMIGRANTE, 2 1º D	83.00	215.72 €	499.32 €	98.26 €
C/ EMIGRANTE, 2, 2º D	83.00	215.72 €	500.64 €	98.26 €
C/ EMIGRANTE, 2 ATº C- 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	84.50	183.72 €	455.76 €	98.26 €
C/ FERROCARRIL, 1 Bº E	87.00	225.98 €	513.48 €	98.26 €
C/ FERROCARRIL, 1 2º E	103.50	275.67 €	569.88 €	98.26 €
C/ EMIGRANTE, 2 1º E	106.00	282.68 €	581.40 €	98.26 €

C/ EMIGRANTE, 2 2º E	106.00	276.95 €	576.24 €	98.26 €
----------------------	--------	----------	----------	---------

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
141	7150	C/ EMIGRANTE, 2 1º E - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18027	81,470 €	79,483 €	5.75%	4.50%
141	7153	C/ EMIGRANTE, 2 2º E - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18032	73,655 €	71,859 €	5.75%	4.50%
141	7151	C/ EMIGRANTE, 2 2º C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18030	68,934 €	67,253 €	5.75%	4.50%
141	7160	C/ FERROCARRIL, 1 Bº E - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18003	75,878 €	74,027 €	5.75%	4.50%
141	7154	C/ EMIGRANTE, 2 ATº C- 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18035	71,930 €	70,176 €	5.75%	4.50%
141	7149	C/ EMIGRANTE, 2 1º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18026	66,826 €	65,196 €	5.75%	4.50%
141	7158	C/ FERROCARRIL, 1 Atº C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18016	77,750 €	75,854 €	5.75%	4.50%
141	7159	C/ FERROCARRIL, 1 Bº D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18002	69,427 €	67,734 €	5.75%	4.50%
141	7152	C/ EMIGRANTE, 2, 2º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18031	67,871 €	66,216 €	5.75%	4.50%
141	7195	C/ FERROCARRIL, 1, 2º-C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18011	66,954 €	65,321 €	5.75%	4.50%
141	7194	C/ FERROCARRIL, Nº 1, 2-D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18012	69,194 €	67,506 €	5.75%	4.50%
141	7155	C/ FERROCARRIL, 1 1º C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18006	68,802 €	67,124 €	5.75%	4.50%
141	7157	C/ FERROCARRIL, 1 2º E - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18013	74,182 €	72,373 €	5.75%	4.50%
141	7156	C/ FERROCARRIL, 1 1º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18007	66,631 €	65,006 €	5.75%	4.50%

18. CL ANCHA. 46. MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)

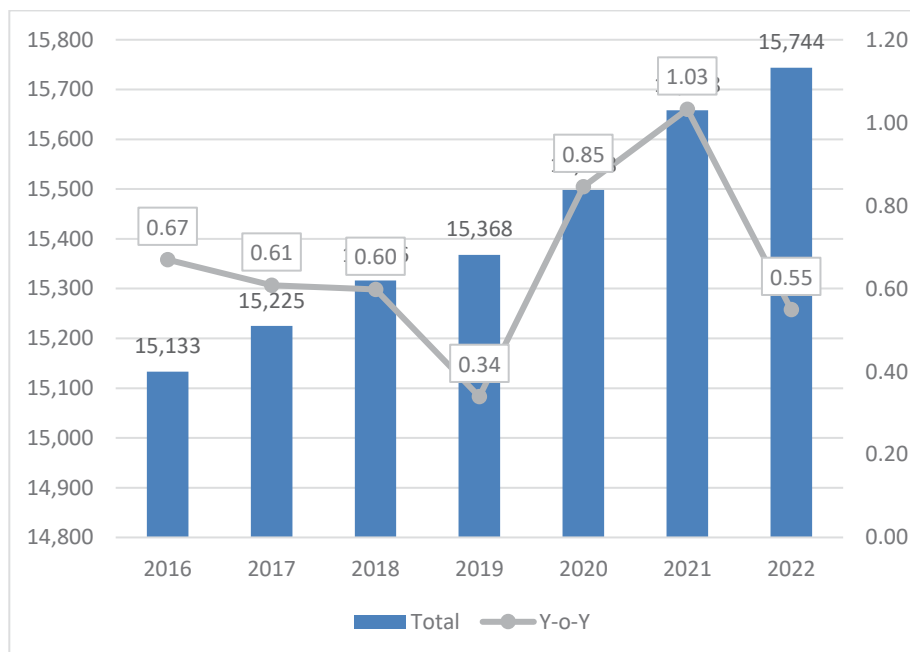
1.1. Micro location

The property that is the subject to this assessment is located in Calle Ancha 6 at the corner of Ronda del Serrallo in Miguelturra (Ciudad Real). Municipality located within the natural region of La Mancha, within the Campo de Calatrava region. The orography of the municipal term is flat, with small elevations, but typically La Mancha, while the one that surrounds Peralvillo is mountainous to the West (Sierra de Casalobos) and is partly occupied by the Vicario reservoir, which collects the waters of the Guadiana River before turning South.

The tertiary sector is the predominant one in the local economy.

Nowadays Miguelturra and Ciudad Real form a conurbation grouping together with about 100,000 inhabitants. Both cities are separated only by a short distance.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 15,744 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the properties are located has all the necessary basic services, such as healthcare centres, shops, sports centres, primary and secondary schools. The close area has sufficient exterior parking.

Communications

The property is located in one of the town secondary streets.

Communications are mainly by private car through the A-43 dual carriage road and the regional roads E-903, CM-412 and CM-4173 that pass through the municipality. Miguelturra has a bus station with intercity routes.

1.2. Description & Accommodation

In this report, a number of units integrated in a building between party walls within a closed block are valued.



According to the information contained in the cadastre file, the properties were constructed in 2010.

The building typology is a residential building between party walls cornered and located in a closed block, with residential only use.

Number of floors: one underground floor and ground floor + two upper floors.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. It benefits of common swimming pool. The building has a sloped roof with ceramic tile as a covering material. The structure is made of reinforced concrete portal frames and the façade is made of exposed brick.

The units under assessment are the following:

16 homes of the following types are valued:

- Ground floor A: it has a living room, bedroom, kitchen and bathroom.
- Ground floor C: it has a living room, kitchen, two bedrooms and bathroom.
- Ground floor D: it has a living room, bedroom, kitchen and bathroom.
- Ground floor E: it has a living room, kitchen, bedroom and bathroom.
- Ground floor F: it has a living room, kitchen, two bedrooms and bathroom.
- Ground floor G: it has a living room, kitchen, bedroom and bathroom.
- Ground floor H: it has a living room, kitchen, two bedrooms and bathroom.
- Ground floor I: it has a living room, kitchen, bedroom and bathroom.
- 1st B: it has a living room, kitchen, two bedrooms and bathroom.
- Duplex C: has a living room, kitchen, three bedrooms and bathroom.
- 1st D: it has a living room, kitchen, two bedrooms and a bathroom.
- Duplex E: has a living room, kitchen, three bedrooms and two bathrooms.
- 1st F: it has a living room, kitchen, two bedrooms and bathroom.
- 1st G: it has a living room, kitchen, bathroom and two bedrooms.
- Duplex H: it has a living room, kitchen, three bedrooms and two bathrooms.
- Duplex J: it has a living room, kitchen, four bedrooms and two bathrooms.

Parking spaces: 17 parking spaces are valued. located in the basement -1:

- Garage 1
- Garage 2
- Garage 4 closed
- Garage 5
- Garage 6 closed
- Garage 7 closed
- Garage 8 closed
- Garage 10 closed

- Garage 11
- Garage 12
- Garage 13
- Garage 14 closed
- Garage 15 closed
- Garage 16 closed
- Garage 17 closed
- Garage 18 closed
- Garage 19 closed

In the case of the residential units the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: *gres* floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ DHW: individual natural gas boiler.
- ✓ Heating: individual natural gas boiler.

In the parking spaces and storage rooms, the flooring is of concrete and the walls and ceilings are painted. The parking benefits of an automatic metal gate for vehicle access.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO A	3733101VJ2133S0027XY	19979
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO C	3733101VJ2133S0029QI	19981
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO D	3733101VJ2133S0030XY	19982
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO E	3733101VJ2133S0031MU	19983
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO F	3733101VJ2133S0032QI	19984
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO G	3733101VJ2133S0033WO	19985
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO H	3733101VJ2133S0034EP	19986
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO I	3733101VJ2133S0035RA	19987
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º B	3733101VJ2133S0037YD	19989
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º C	3733101VJ2133S0038UF	19990
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º D	3733101VJ2133S0039IG	19991
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º E	3733101VJ2133S0040YD	19992

C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° F	3733101VJ2133S0041UF	19993
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° G	3733101VJ2133S0042IG	19994
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° H	3733101VJ2133S0043OH	19995
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° J	3733101VJ2133S0045AK	19997

Parking Units

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ANCHA. SS. 1	3733101VJ2133S0002EP	19995
C/ ANCHA. SS. 2	3733101VJ2133S0003RA	19956
C/ ANCHA. SS. 4	3733101VJ2133S0005YD	19958
C/ ANCHA. SS. 5	3733101VJ2133S0006UF	19959
C/ ANCHA. SS. 6	3733101VJ2133S0007IG	19960
C/ ANCHA. SS. 7	3733101VJ2133S0008OH	19961
C/ ANCHA. SS. 8	3733101VJ2133S0009PJ	19962
C/ ANCHA. SS. 10	3733101VJ2133S0011OH	19964
C/ ANCHA. SS. 11	3733101VJ2133S0012PJ	19965
C/ ANCHA. SS. 12	3733101VJ2133S0013AK	19966
C/ ANCHA. SS. 13	3733101VJ2133S0014SL	19967
C/ ANCHA. SS. 14	3733101VJ2133S0015DB	19968
C/ ANCHA. SS. 15	3733101VJ2133S0016FZ	19969
C/ ANCHA. SS. 16	3733101VJ2133S0017GX	19970
C/ ANCHA. SS. 17	3733101VJ2133S0018HM	19972
C/ ANCHA. SS. 18	3733101VJ2133S0019JQ	19973
C/ ANCHA. SS. 19	3733101VJ2133S0020GX	19974

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO A	39.87
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO C	79.56
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO D	53.62
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO E	56.93
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO F	44.68
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO G	67.87
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO H	79.06
C/ ANCHA 46. ESC. 1 BAJO I	54.25
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° B	66.87
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° C	101.43
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° D	81.26
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° E	120.37
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1° F	81.56

C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º G	77.56
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º H	111.31
C/ ANCHA 46. ESC. 1 1º J	124.37

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ANCHA. SS. 1	25.00
C/ ANCHA. SS. 2	25.00
C/ ANCHA. SS. 4	25.00
C/ ANCHA. SS. 5	25.00
C/ ANCHA. SS. 6	25.00
C/ ANCHA. SS. 7	25.00
C/ ANCHA. SS. 8	25.00
C/ ANCHA. SS. 10	25.00
C/ ANCHA. SS. 11	25.00
C/ ANCHA. SS. 12	25.00
C/ ANCHA. SS. 13	25.00
C/ ANCHA. SS. 14	25.00
C/ ANCHA. SS. 15	25.00
C/ ANCHA. SS. 16	25.00
C/ ANCHA. SS. 17	25.00
C/ ANCHA. SS. 18	25.00
C/ ANCHA. SS. 19	25.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

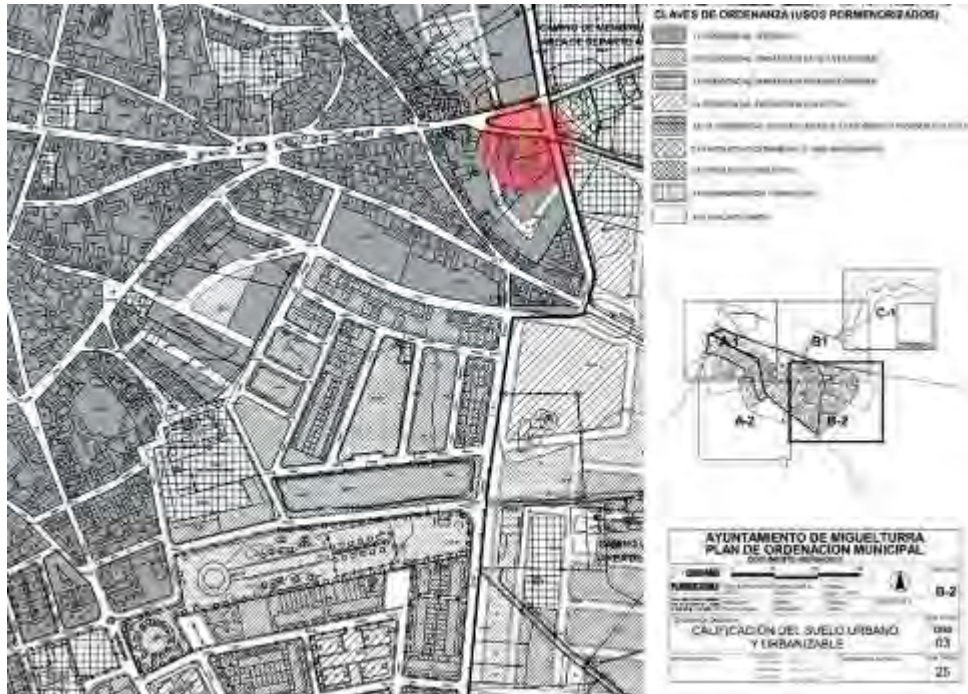
Apparently, its state of conservation is good, according to the building date of construction. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced. In some of the units, it is observed humidity in the interior walls of the houses.

1.4. Urban Planning

We have accessed the online Urban Information website of the Official College of Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Ciudad Real, and we have found that the planning regulation applying are the Town Planning Framework with final approval in January 2007. At the valuation date, regulates development, buildings and land in Miguelturra.

These queries should not be considered as definitive or completely correct, since it may happen that the information is not fully updated in this source. For an official consultation, you should contact the Herencia Town Hall.

According to these regulations, the property is located on land classified as urban land “*Residencial Intensiva*”. The building, according to the planning parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with urban legislation.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 2 of Ciudad Real dated September 10, 2019.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

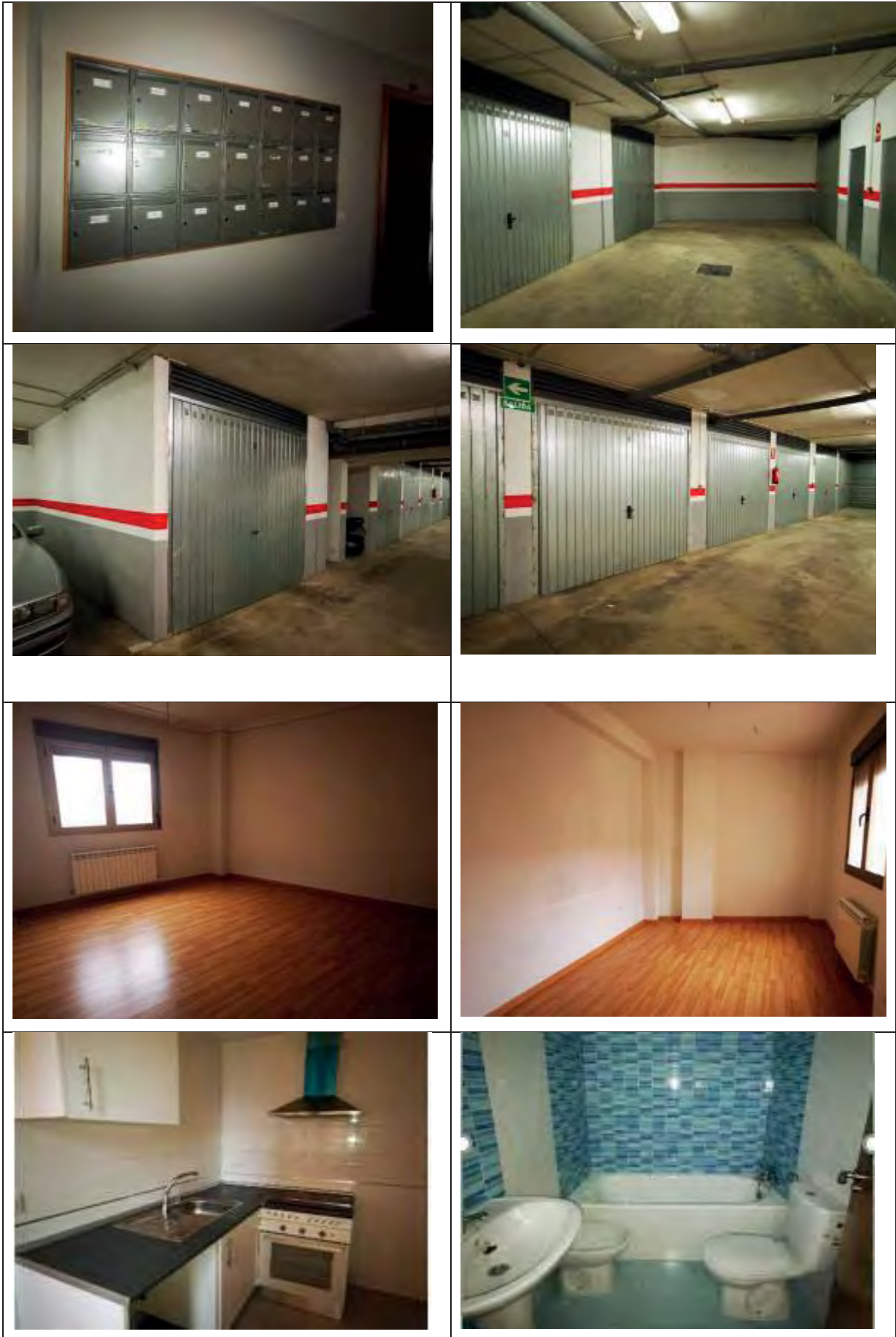
The local market is concentrated both in single-family and multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market. There are no newly built houses.

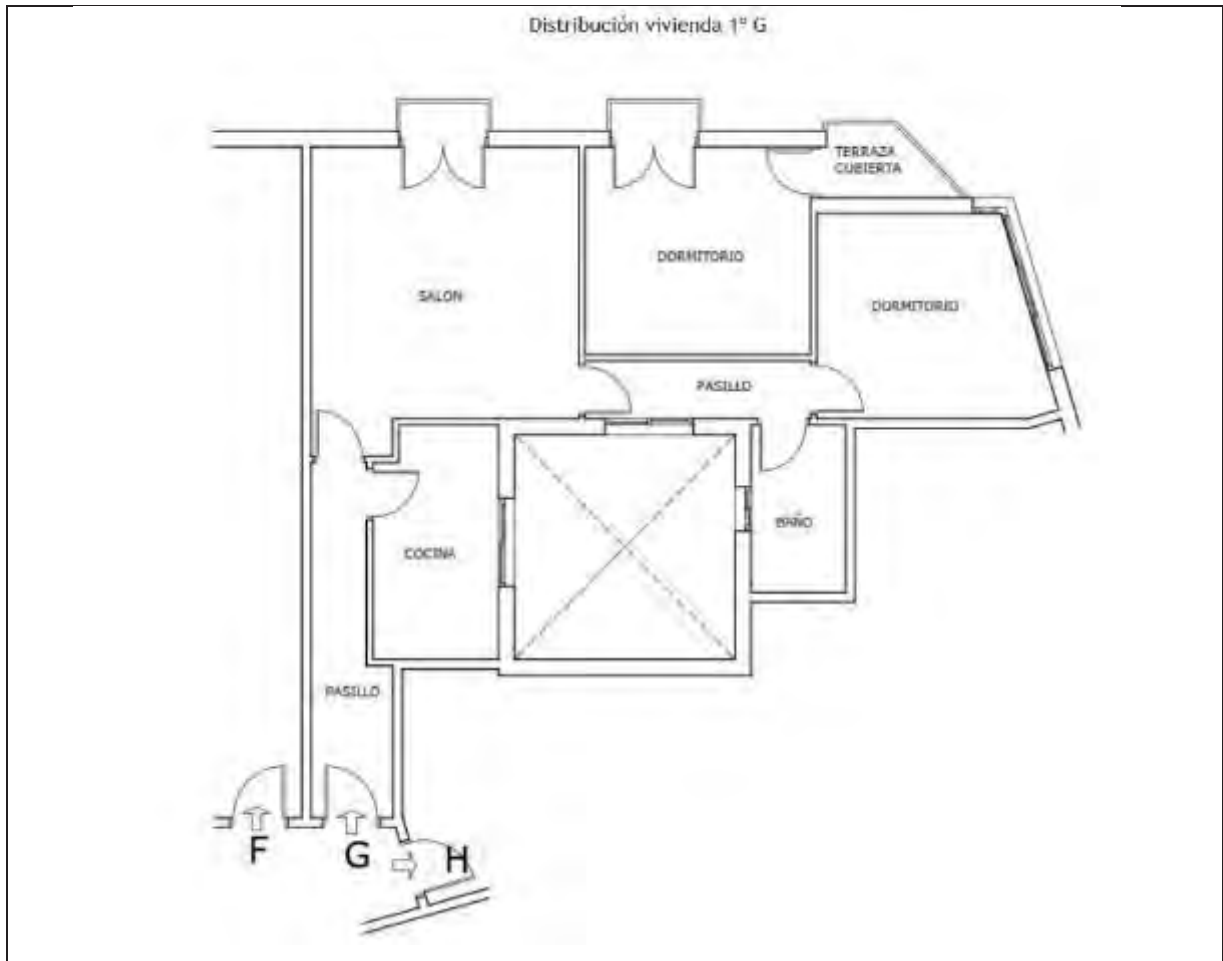
At the time of preparing the report there are few comparable in the rental market in the town due to the high demand in relation to the supply. There are no comparable storage rooms for sale or rent, since they are only linked to the main element that is the residential unit.

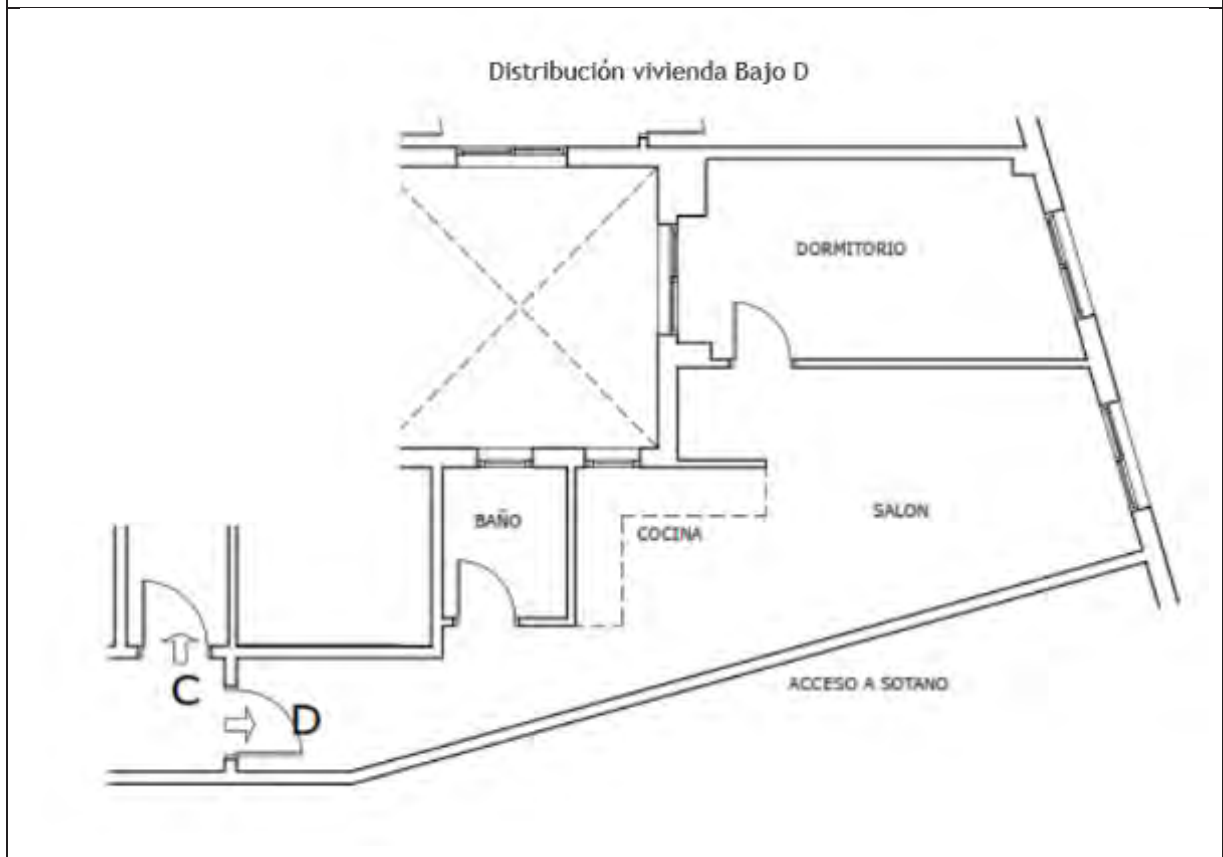
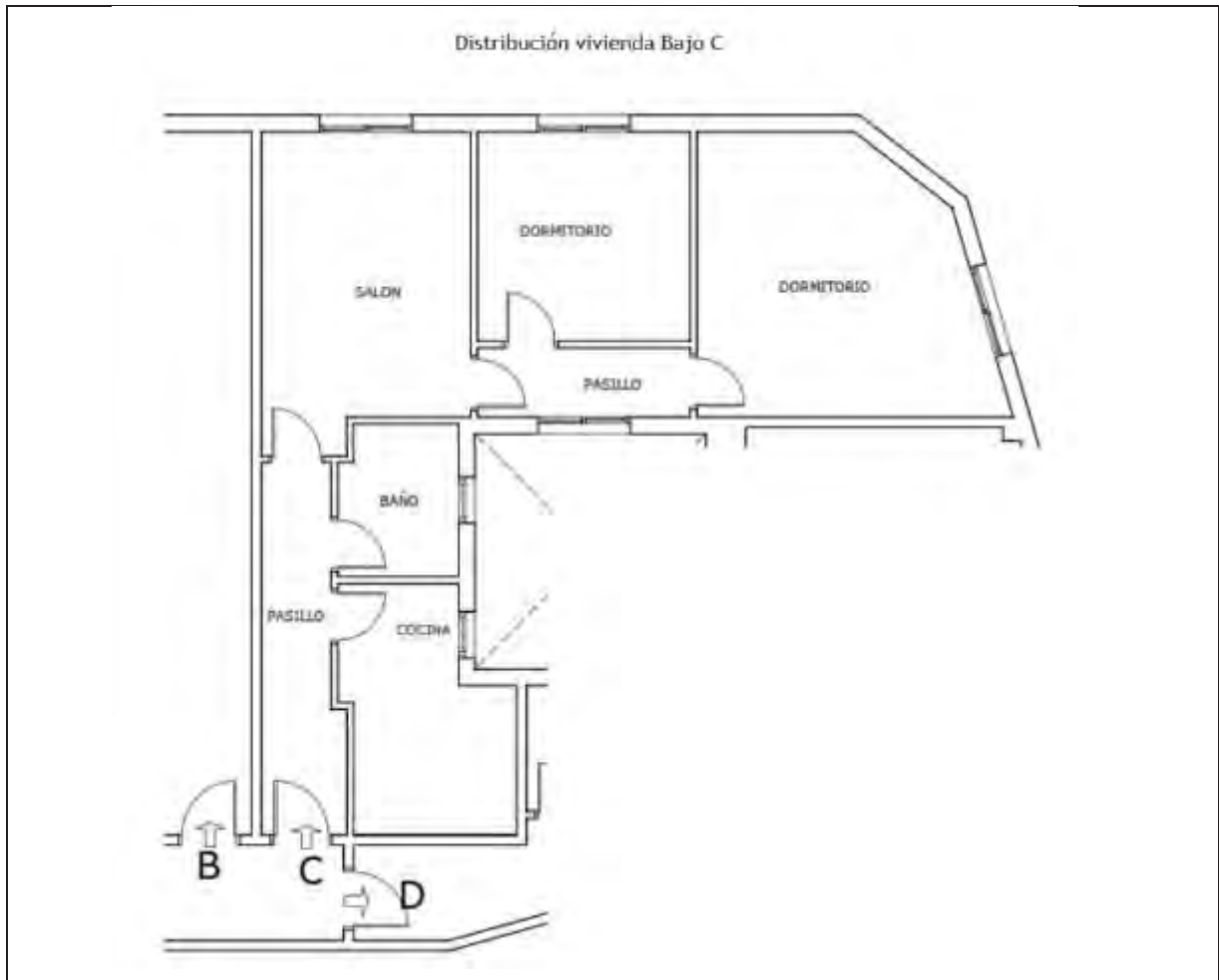
Letting comparable Residential

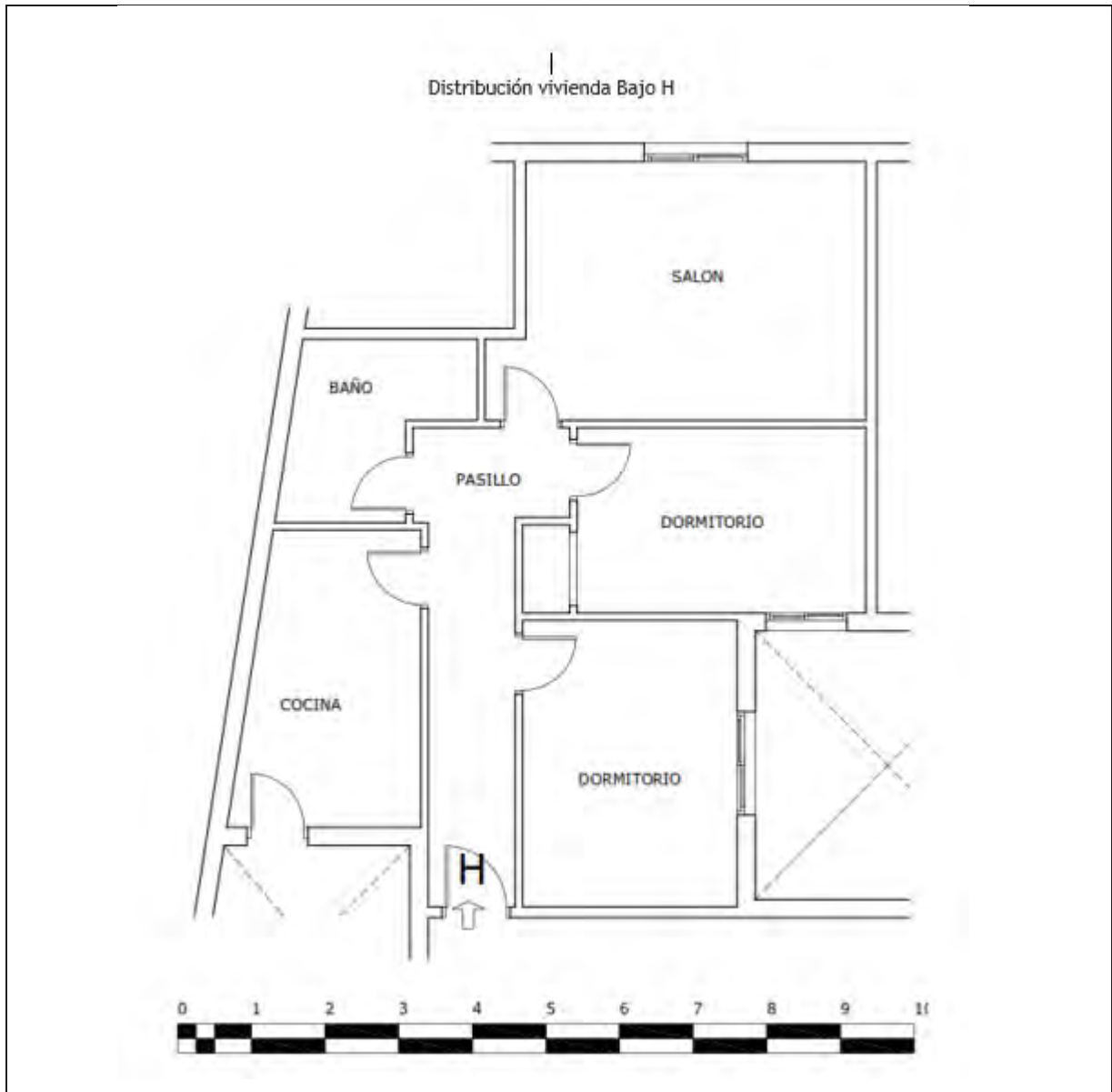
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Libertad, 59 A	110.00	450.00 €	4.09 €	GF Duplex, 2b/2bath, a/c
Miguelturra town	90.00	420.00 €	4.67 €	First Floor, 2b/2bath, garage included
Calle Don Calixto Royo, 4	75.00	430.00 €	5.73 €	Second Floor, 2b/2bath, garage included
Calle Libertad, 59	71.00	400.00 €	5.63 €	First Floor, 2b/2bath, built in 2007
Nuevo Hospital, Ciudad Real	70.00	550.00 €	7.86 €	Forth Floor, 2b/1bath
Nuevo Hospital, Ciudad Real	50.00	450.00 €	9.00 €	Second Floor, 1b/1bath, garage included

Photos









1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO G	67.87	28/11/2019	27/11/2026	316.97 €	4.67 €	340.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º J	124.37	01/02/2020	31/01/2027	445.06 €	3.58 €	500.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO I	54.25	12/05/2020	11/05/2027	304.82 €	5.62 €	340.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO F	44.68	05/06/2020	04/06/2027	307.52 €	6.88 €	340.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO D	53.62	24/09/2020	23/09/2027	236.16 €	4.40 €	270.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º G	77.56	13/10/2020	12/10/2027	337.17 €	4.35 €	400.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º B	66.87	05/03/2021	04/03/2028	318.30 €	4.76 €	340.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO H	79.06	21/04/2021	20/04/2028	397.80 €	5.03 €	400.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO C	79.56	09/09/2021	08/09/2028	357.00 €	4.49 €	400.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO A	39.87	21/01/2022	20/01/2029	224.40 €	5.63 €	270.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º H	111.31	27/01/2022	26/01/2029	428.40 €	3.85 €	500.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO E	56.93	12/04/2022	11/04/2029	310.00 €	5.45 €	340.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º E	120.37	12/05/2022	11/05/2029	420.00 €	3.49 €	500.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º D	81.26	16/09/2022	15/09/2029	350.00 €	4.31 €	400.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º F	81.56	27/10/2022	26/10/2029	375.00 €	4.60 €	400.00 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º C	101.43	04/11/2022	03/11/2029	450.00 €	4.44 €	500.00 €
C/ ANCHA, SS, 15 13170	25.00	vacant	vacant			50.00 €
C/ ANCHA, SS, 8	25.00	vacant	vacant			50.00 €
C/ ANCHA, SS, G2	25.00	vacant	vacant			50.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO A	39.87	122.97 €	269.50 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO F	44.68	132.68 €	309.94 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO D	53.62	168.28 €	361.64 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO I	54.25	171.52 €	542.86 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO E	56.93	181.23 €	387.04 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º B	66.87	207.12 €	580.98 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO G	67.87	213.59 €	583.68 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º G	77.56	242.71 €	524.12 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO H	79.06	239.48 €	581.08 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO C	79.56	239.48 €	538.84 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º D	81.26	242.71 €	550.24 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º F	81.56	245.95 €	552.52 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º C	101.43	330.09 €	738.92 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º H	111.31	352.74 €	753.10 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º E	120.37	391.58 €	833.46 €	98.26 €
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º J	124.37	401.29 €	842.38 €	98.26 €
C/ ANCHA, SS, GARAJE 4	25.00	67.09 €	47.18 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 19	25.00	80.51 €	20.58 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 11	25.00	43.61 €	89.48 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 13	25.00	43.61 €	84.28 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 14	25.00	46.97 €	96.66 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 10	25.00	50.32 €	98.98 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 12	25.00	40.26 €	82.12 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 16	25.00	67.09 €	92.70 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 7	25.00	16.97 €	91.56 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 5	25.00	46.97 €	91.56 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 6	25.00	50.32 €	122.56 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 17	25.00	57.03 €	208.22 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, G1	25.00	43.61 €	45.74 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 18	25.00	46.97 €	134.00 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 15 13170	25.00	63.74 €	148.40 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, 8	25.00	46.97 €	96.66 €	0.00 €
C/ ANCHA, SS, G2	25.00	53.68 €	49.18 €	0.00 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
142	7166	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO G - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19985	72,963 €	71,184 €	5.75%	4.50%
142	7179	C/ ANCHA, SS, GARAJE 4 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19958	8,107 €	7,909 €		
142	7176	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º J - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19997	103,808 €	101,276 €	5.75%	4.50%
142	7193	C/ ANCHA, SS, 19 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19974	11,534 €	11,253 €		
142	7168	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO I - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19987	73,782 €	71,982 €	5.75%	4.50%
142	7185	C/ ANCHA, SS, 11 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19965	8,198 €	7,998 €		
142	7165	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO F - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19984	75,834 €	73,985 €	5.75%	4.50%
142	7187	C/ ANCHA, SS, 13 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19967	8,426 €	8,221 €		
142	7163	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO D - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19982	65,069 €	63,482 €	5.75%	4.50%
142	7174	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º G - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19994	84,636 €	82,571 €	5.75%	4.50%
142	7188	C/ ANCHA, SS, 14 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19968	9,404 €	9,175 €		
142	7169	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º B - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19989	81,614 €	79,623 €	5.75%	4.50%
142	7167	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO H - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19986	81,981 €	79,982 €	5.75%	4.50%
142	7184	C/ ANCHA, SS, 10 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19964	7,234 €	7,057 €		
142	7186	C/ ANCHA, SS, 12 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19966	7,234 €	7,057 €		
142	7162	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO C - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19981	86,286 €	84,182 €	5.75%	4.50%
142	7190	C/ ANCHA, SS, 16 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19970	9,587 €	9,354 €		
142	7161	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO A - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19979	66,121 €	64,508 €	5.75%	4.50%
142	7175	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º H - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19995	106,749 €	104,145 €	5.75%	4.50%
142	7182	C/ ANCHA, SS, 7 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19961	11,861 €	11,572 €		
142	7164	C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO E - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19983	74,587 €	72,768 €	5.75%	4.50%
142	7180	C/ ANCHA, SS, 5 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19959	8,287 €	8,085 €		
142	7172	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º E - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19992	102,875 €	100,366 €	5.75%	4.50%
142	7181	C/ ANCHA, SS, 6 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19960	11,431 €	11,152 €		
142	7171	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º D - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19991	84,150 €	82,098 €	5.75%	4.50%
142	7191	C/ ANCHA, SS, 17 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19972	9,350 €	9,122 €		
142	7173	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º F - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19993	85,800 €	83,707 €	5.75%	4.50%
142	7177	C/ ANCHA, SS, G1 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19955	9,533 €	9,301 €		
142	7170	C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º C - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19990	106,594 €	103,994 €	5.75%	4.50%
142	7192	C/ ANCHA, SS, 18 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19973	11,844 €	11,555 €		
142	7189	C/ ANCHA, SS, 15 13170 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19969	10,720 €	10,459 €	5.75%	4.50%
142	7183	C/ ANCHA, SS, 8 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19962	11,706 €	11,420 €	5.75%	4.50%
142	7178	C/ ANCHA, SS, G2 - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19956	12,037 €	11,743 €	5.75%	4.50%

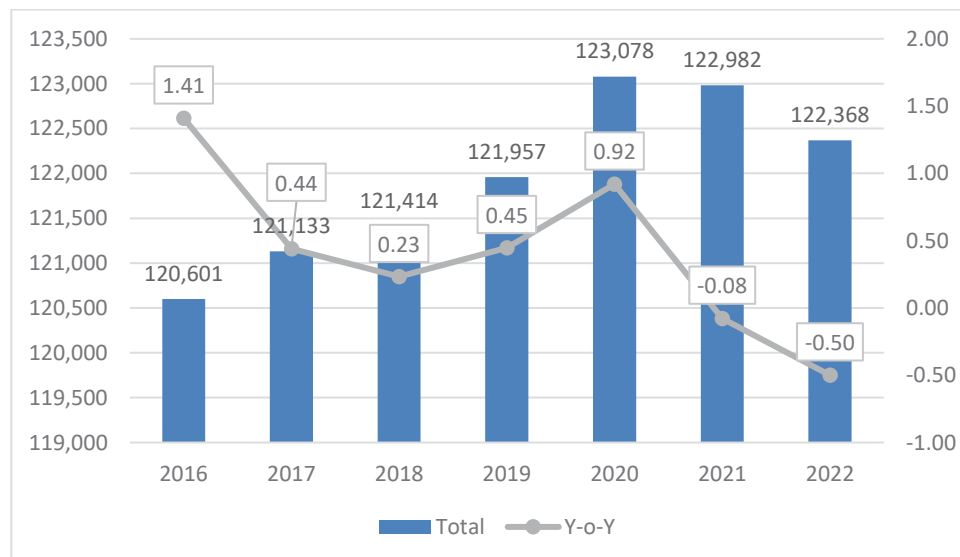
19. CL TENIENTE MIRANDA, 121, ALGECIRAS (CADIZ)

1.1. Micro location

The properties subject to this valuation are located at Calle Teniente Miranda number 121, in Algeciras, Cádiz. Algeciras is an independent municipality, located in the Campo de Gibraltar region, with an area of 87.7 ksqm. The city is at 123 kilometres from Jerez de la Frontera, 144 km from Malaga and 155 km from Cádiz. It is located in the Bay of Algeciras in a strategic geographical spot next to Gibraltar, a place of contact between the Mediterranean Sea and the Atlantic Ocean. This position allows the city to have the seaport with the largest number of people and goods flow between Europe and Africa and more specifically between Spain and Morocco.

According to the municipal register of the National Institute of Statistics of 2021, 123,078 inhabitants are registered in the city, with an average age of 40.7 years. The percentage of the population between 20 and 65 years of age is 62.8%. The number of resident foreigners registered in the municipality amounts to 1,118 inhabitants, representing 4.96% of the population. The majority of the resident foreign population is from Morocco with 18.1%.

Looking to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Algeciras has a population of 122,368 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

SURROUNDINGS: The property is located in the historic center of the city, a few meters from the well-known Mercado Ingeniero Torroja and Plaza Alta.

Number of floors: one underground floor and ground floor + four upper floors.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sanitation, lighting, electricity and telephone line. The quality of materials and finishes of the property is average. The property is in a good state of repair. Common areas include hallway, staircase, elevator and patios. It benefits of common swimming pool. The property has flat roof, the structure is made of reinforced concrete portal frames with glazed facade curtain wall type.

The units under assessment are the following: 12 dwellings of the following types are valued.

- Type A: it has a living room, kitchen, 2 bathrooms, 3 bedrooms.
- Type B: it has a dining room, kitchen, 1 bathroom, 2 bedrooms.
- Type C: it has a living room, kitchen, 1 bathroom, 1 bedroom.
- Type D: it has a living room, kitchen, 1 bathroom, 2 bedrooms.

In the case of the residential units and office unit the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted suspended ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glass.
- ✓ Interior carpentry: lacquered wood.
- ✓ It does not have a natural gas installation.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 1º-A	9811415TF7091S0002SG	81326
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 1º-B	9811415TF7091S0006HL	81328
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 2º-B	9811415TF7091S0008KZ	81332
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 3º-A	9811415TF7091S0003DH	81334
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 3º-B	9811415TF7091S0005GK	81336
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 4º-A	9811415TF7091S0007JB	81338
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 4º-B	9811415TF7091S0009LX	81340
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. BJ-D	9811415TF7091S0011KZ	81344
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 1º-D	9811415TF7091S0013BM	81348
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 2º-D	9811415TF7091S0015XW	81352
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 3º-D	9811415TF7091S0017QR	81356
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 4º-D	9811415TF7091S0019EY	81360

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 1º-A	84.09
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 1º-B	125.14
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 2º-B	125.14
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 3º-A	84.09
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 3º-B	125.14
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 4º-A	84.09
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1. 4º-B	125.14
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. BJ-D	81.54
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 1º-D	80.86
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 2º-D	80.86
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 3º-D	80.86
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2. 4º-D	80.86

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

Apparently, its state of conservation is good, according to the building date of construction. However, should this assumption prove to be incorrect, the values reported herein might be reduced.

1.4. Urban Planning

The current planning in the municipality of Algeciras is the General Planning Framework Development of Algeciras, finally approved the July 11, 2001 and published in the BOJA the August 2, 2001. Complementary planning, Partial Adaptation Document to the LOUA (Decree 11/2008) of the PGOU, definitively approved with agreement date July 2, 2009.



Likewise, after analysing the qualification of the land, it is verified that the properties are located in the sub-zone 1.4 Villa Nueva, which predominant use is residential.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry No. 1 of Algeciras dated February 22, 2021.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market.

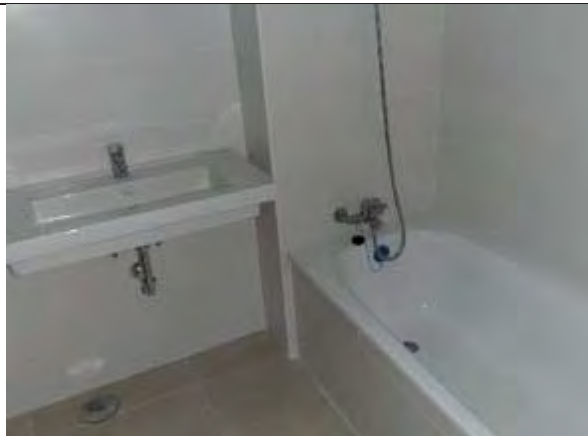
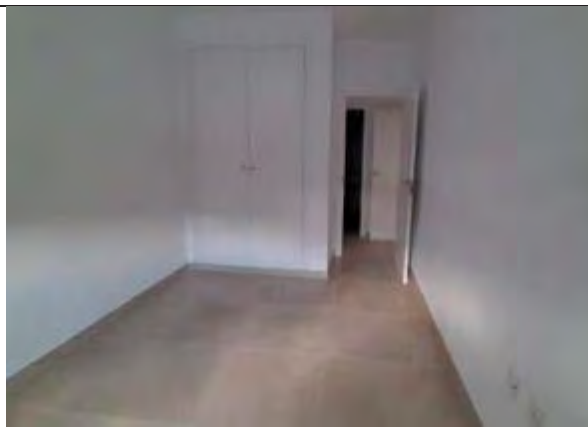
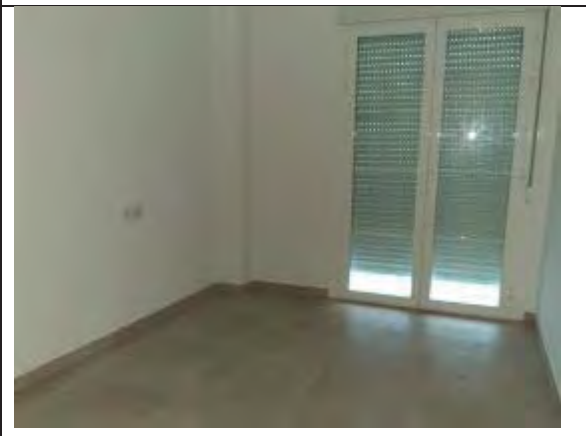
Letting comparable Residential

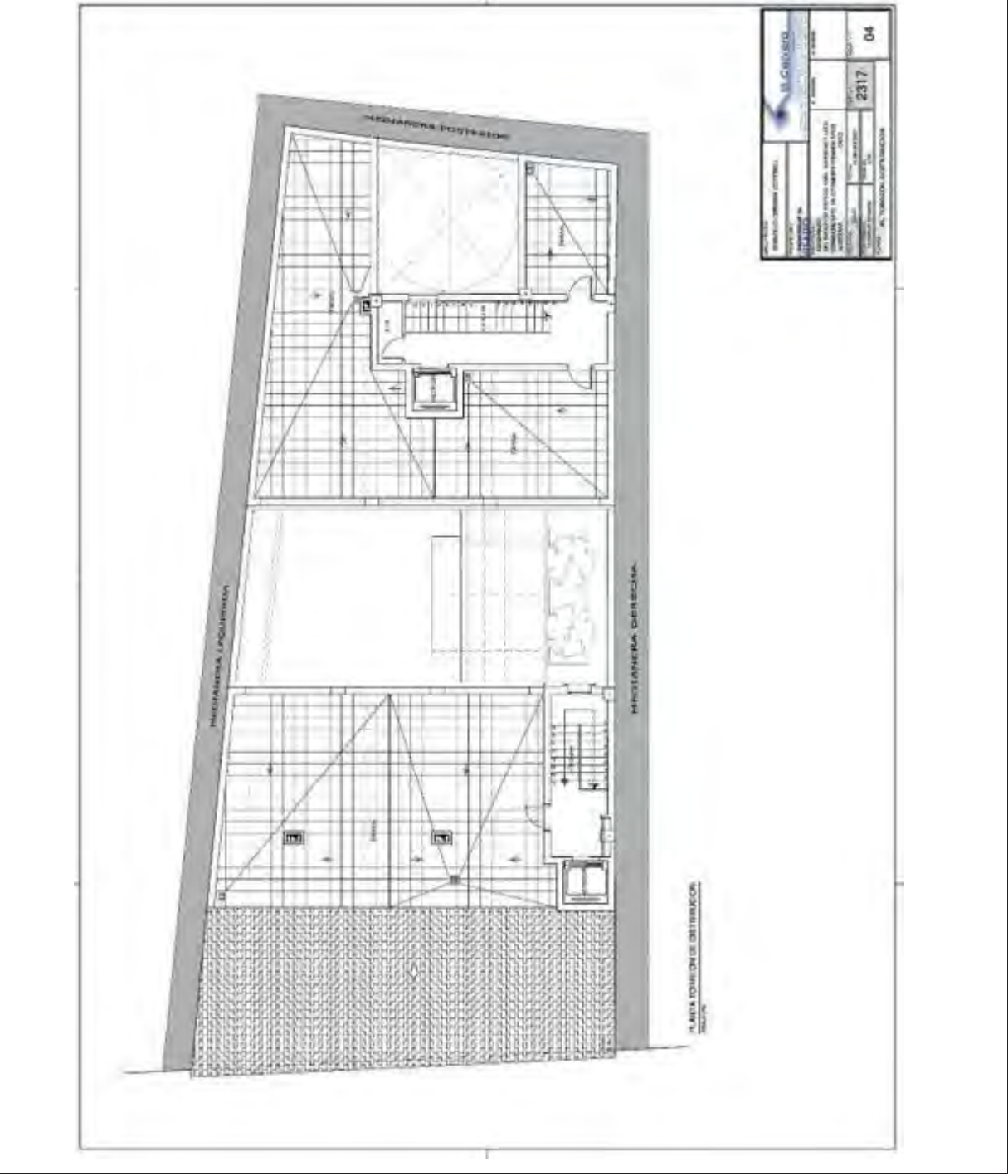
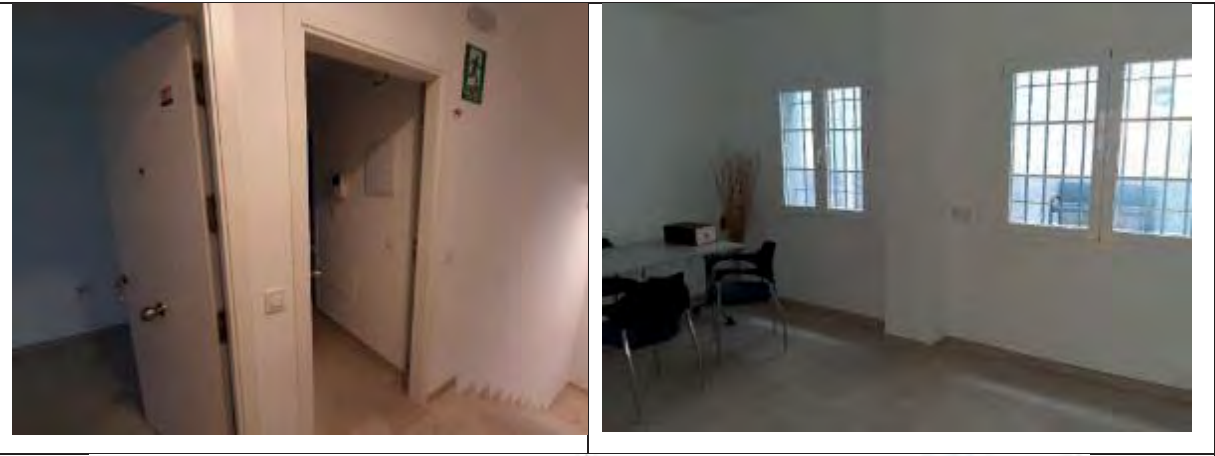
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Don Bosco, 19	90	700.00 €	7.78 €	Ground Floor, 2b/1bath, South orientation

Zona Emilio Castelar	115	650.00 €	5.65 €	First Floor, 2b/1bath, built in 1980
Edif. Mare Nostrum	60	600.00 €	10.00 €	Forth Floor, 1b/1bath, garage included
Calle Nicaragua	65	560.00 €	8.62 €	Third Floor, 2b/2bath, garage included
Zona La Reconquista	100	550.00 €	5.50 €	Third Floor, 3b/1bath, a/c
Calle Teniente Miranda, 78	60	500.00 €	8.33 €	Second Floor, studio/1bath, a/c

Photos







1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 2º-B	125.14	28/01/2021	27/01/2028	581.09 €	4.64 €	625.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-B	125.14	16/03/2021	15/03/2028	599.47 €	4.79 €	620.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-B	125.14	14/04/2021	13/04/2028	545.70 €	4.36 €	580.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, BJ-D	81.54	14/06/2021	13/06/2028	438.60 €	5.38 €	460.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-B	125.14	13/08/2021	12/08/2028	566.10 €	4.52 €	600.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-A	84.09	03/09/2021	02/09/2028	510.00 €	6.06 €	540.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 4º-D	80.86	20/10/2021	19/10/2028	459.00 €	5.68 €	480.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-A	84.09	04/11/2021	03/11/2028	499.80 €	5.94 €	520.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 2º-D	80.86	05/05/2022	04/05/2029	440.00 €	5.44 €	460.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 1º-D	80.86	30/06/2022	29/06/2029	420.00 €	5.19 €	450.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 3º-D	80.86	06/07/2022	05/07/2029	425.00 €	5.26 €	470.00 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-A	84.09	05/12/2022	04/12/2029	500.00 €	5.95 €	490.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 4º-D	80.86	250.96 €	445.20 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 2º-D	80.86	250.96 €	445.20 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 1º-D	80.86	250.96 €	445.20 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 3º-D	80.86	250.96 €	445.20 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, BJ-D	81.54	251.54 €	448.80 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-A	84.09	463.24 €	468.84 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-A	84.09	463.24 €	468.84 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-A	84.09	234.52 €	468.84 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 2º-B	125.14	234.52 €	805.44 €	69.62 €

C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-B	125.14	463.24 €	805.44 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-B	125.14	234.52 €	805.44 €	69.62 €
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-B	125.14	463.24 €	805.44 €	69.62 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
147	7289	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 2º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81332	220,270 €	214,898 €	5.25%	3.75%
147	7293	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81340	177,725 €	173,390 €	5.25%	3.75%
147	7288	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81328	170,270 €	166,117 €	5.25%	3.75%
147	7294	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, BJ-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81344	136,375 €	133,049 €	5.25%	3.75%
147	7291	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81336	169,346 €	165,216 €	5.25%	3.75%
147	7292	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81338	156,122 €	152,314 €	5.25%	3.75%
147	7298	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 4º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81360	143,263 €	139,769 €	5.25%	3.75%
147	7290	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81334	149,691 €	146,040 €	5.25%	3.75%
147	7296	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 2º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81352	136,257 €	132,934 €	5.25%	3.75%
147	7295	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 1º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81348	132,055 €	128,834 €	5.25%	3.75%
147	7297	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 3º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81356	137,574 €	134,219 €	5.25%	3.75%
147	7287	C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81326	148,147 €	144,534 €	5.25%	3.75%

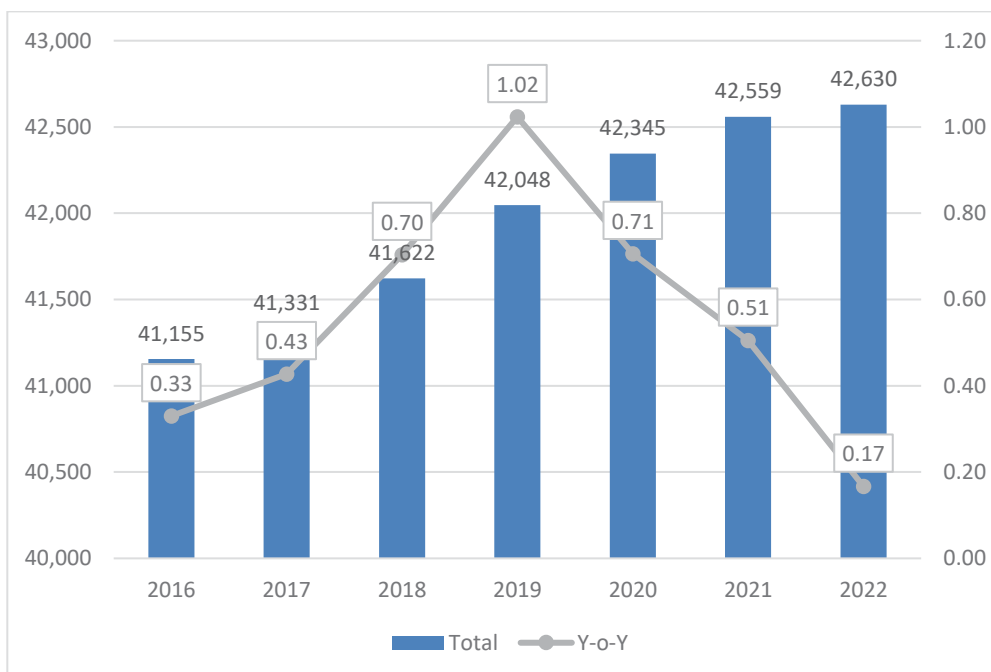
20. CL SAN SEBASTIAN. 25 y CL POETA GARCIA LORCA, 2, ALCANTARILLA (MURCIA)

1.1. Micro location

The properties subject to this valuation are located at Calle Poeta Federico García Lorca number 2, in Alcantarilla, Murcia. Alcantarilla is a town and municipality in south-eastern Spain, in the Autonomous Community of the Region of Murcia. The town is only 7 km away from the capital of the region, the city of Murcia, and one of its peculiarities is that it is completely surrounded by "*pedanías*" (satellite districts or boroughs) of the municipality of Murcia like Sangonera La Seca, San Ginés, Nonduermas, Puebla de Soto, La Ñora, Javalí Viejo and Javalí Nuevo.

According to the municipal register of the National Institute of Statistics of 2021 42,559 inhabitants are registered in Alcantarilla. The population density is 2.545 inhabitants per ksqm. Population in Alcantarilla has increased continuously at a good pace since the 1960's decade.

Looking to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Alcantarilla has a population of 42,630 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



DEGREE OF CONSOLIDATION: Complete. There is no land lots in the immediate surroundings.

DEVELOPMENT LEVEL: Completed. Urban fabric with residual activity as most of the available urban land has been developed.

RENEWAL: Comprehensive renovations and specific renovations.

Communications

AIRPORT: The closest airport is *Aeropuerto Regional de la Región de Murcia* (30154 Lo Jurado, Murcia).

ROADS: N-340 to the West, MU-30 to the South.

BUSES: Regular line urban and interurban buses.

TAXI: There is service available.

1.2. Description & Accommodation

The building is split into two blocks with independent staircases and difference entrances on Calle San Sebastián 25 and Calle Poeta García Lorca 2, following the block-patio typology. Portal 25 has one dwelling per floor and Portal 2 is divided into two dwellings per floor, with different dimensions that can allocate residential apartments with between two and three bedrooms.

All units benefit of natural lighting and sufficient ventilation, thanks to two of its exterior facades that are complemented by large balconies, in addition to the interior patios. Both facades face North and West on the corner. The buildings have five floors above ground with a large roof terrace for community use and storage rooms.

Interior Lay-out portal 25, (5 units)

Apartments distributed in entrance hall, living room, independent kitchen, bathroom and three bedrooms. Two balconies to the main street and an interior balcony to the patio. Divided by simple partition, aluminium windows and wooden interior carpentry.

Interior Lay-out portal 2, (10 units)

Shell condition apartments. with total demolition of all its walls. except left ground floor housing, with partial reform which is pending completion.

The property has been totally refurbished to a medium specification finish. The residential units have been equipped with split type air conditioning equipment and an elevator at portal 2 that will serve to 10 apartments.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C	7441314XH5074A0001JD	26356
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F	7441314XH5074A0002KF	26359
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2ª-F	7441314XH5074A0003LG	26362
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3ª-F	7441314XH5074A0004BH	26365
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4ª-F	7441314XH5074A0005ZJ	26368
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A	7441301XH5074A0001LD	26357
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B	7441301XH5074A0002BF	26358
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D	7441301XH5074A0003ZG	26360
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E	7441301XH5074A0004XH	26361
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D	7441301XH5074A0005MJ	26363
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E	7441301XH5074A0006QK	26364
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D	7441301XH5074A0007WL	26366
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E	7441301XH5074A0008EB	26367
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D	7441301XH5074A0009RZ	26369
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E	7441301XH5074A0010WL	26370

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C	77.00
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F	94.00
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2ª-F	94.00
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3ª-F	94.00
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4ª-F	94.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A	71.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B	85.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D	89.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E	87.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D	89.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E	87.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D	89.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E	87.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D	89.00
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E	87.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3. State of Repair

The property was totally refurbished last year and it is in good state of repair.

1.4. Urban Planning

The current planning in the municipality of Alcantarilla is the General Planning Framework Development of Alcantarilla, finally approved the January 12, 1984.

Type of land: Urban Land; Regulation 2b “*Transición de Ensanche en Colmatación*”. Maximum high: 4 floors; Buildable depth: 18 metres.

1.5. Tenure

Ownership:

The 100% ownership according to the client information is Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated both in multi-dwelling housing, with developments of multi-dwelling housing from financial institutions and in the second-hand market.

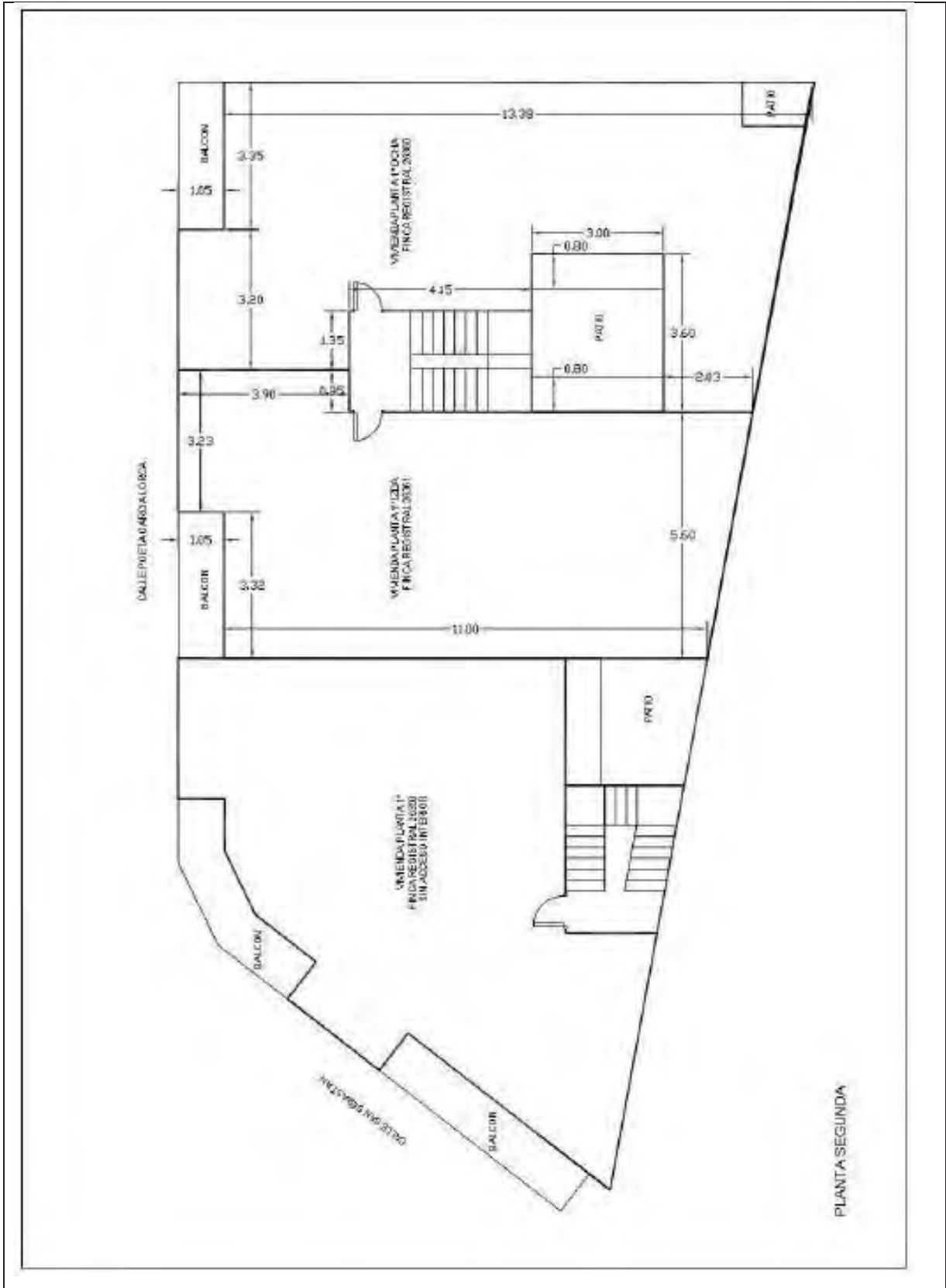
Letting comparable Residential

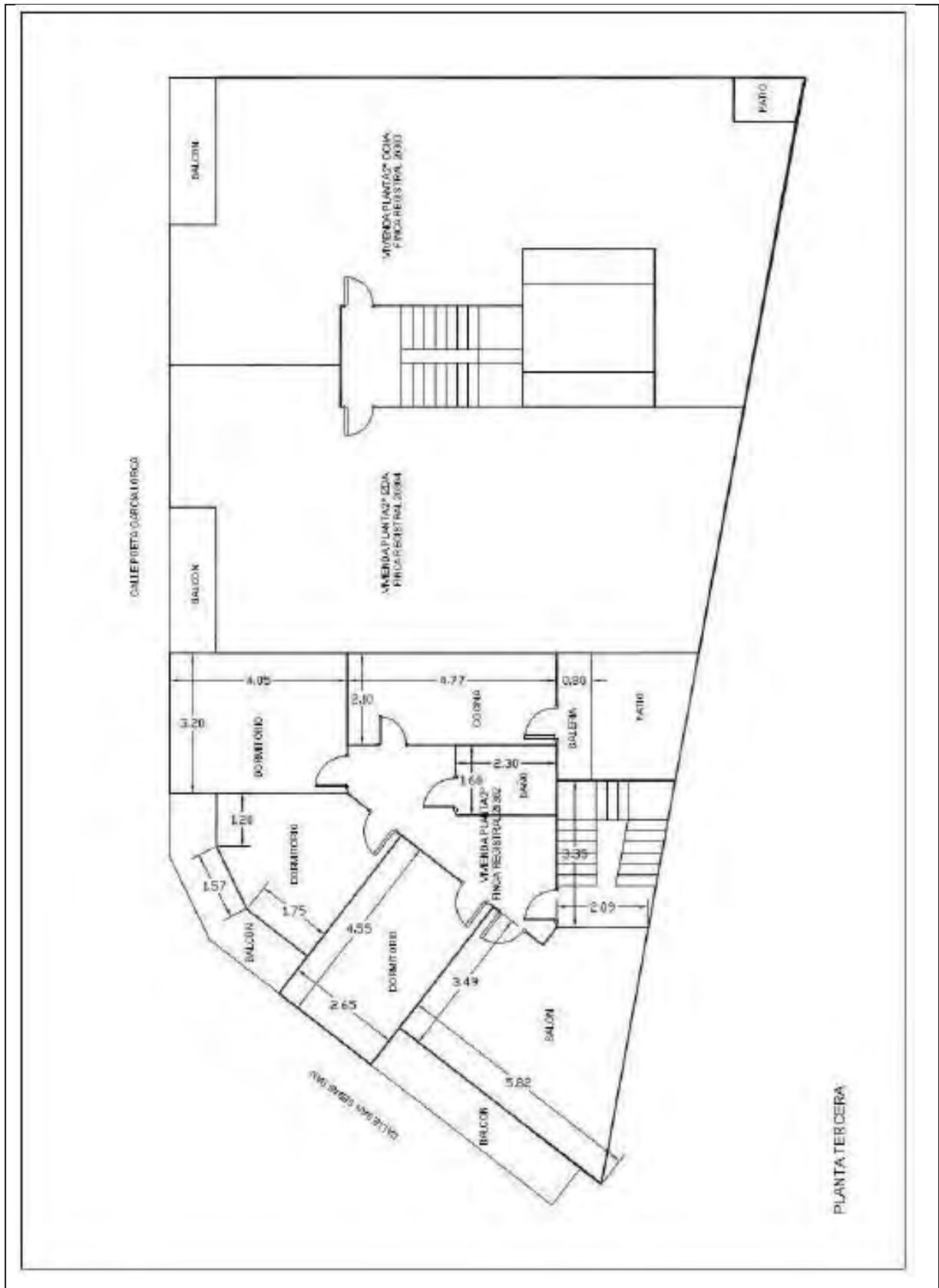
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Ruiz Carrillo	80	600	7.50	1º, 2b, balcony, storage, garage, terrace
Avenida de Murcia, 15	112	550	4.91	2º, 3b, storage room, garage
Médico Cástulo Sanabria, 2	120	550	4.58	3º, 4b, balcony, garage(35€), no lift
Carril de los Romanos s/n	65	400	6.15	1º, 2b, garage(50€)
Mayor, 252	80	500	6.25	3º, 2b, garage, storage room
Entrevias	100	550	5.50	3º, 3b, terrace, garage, storage room

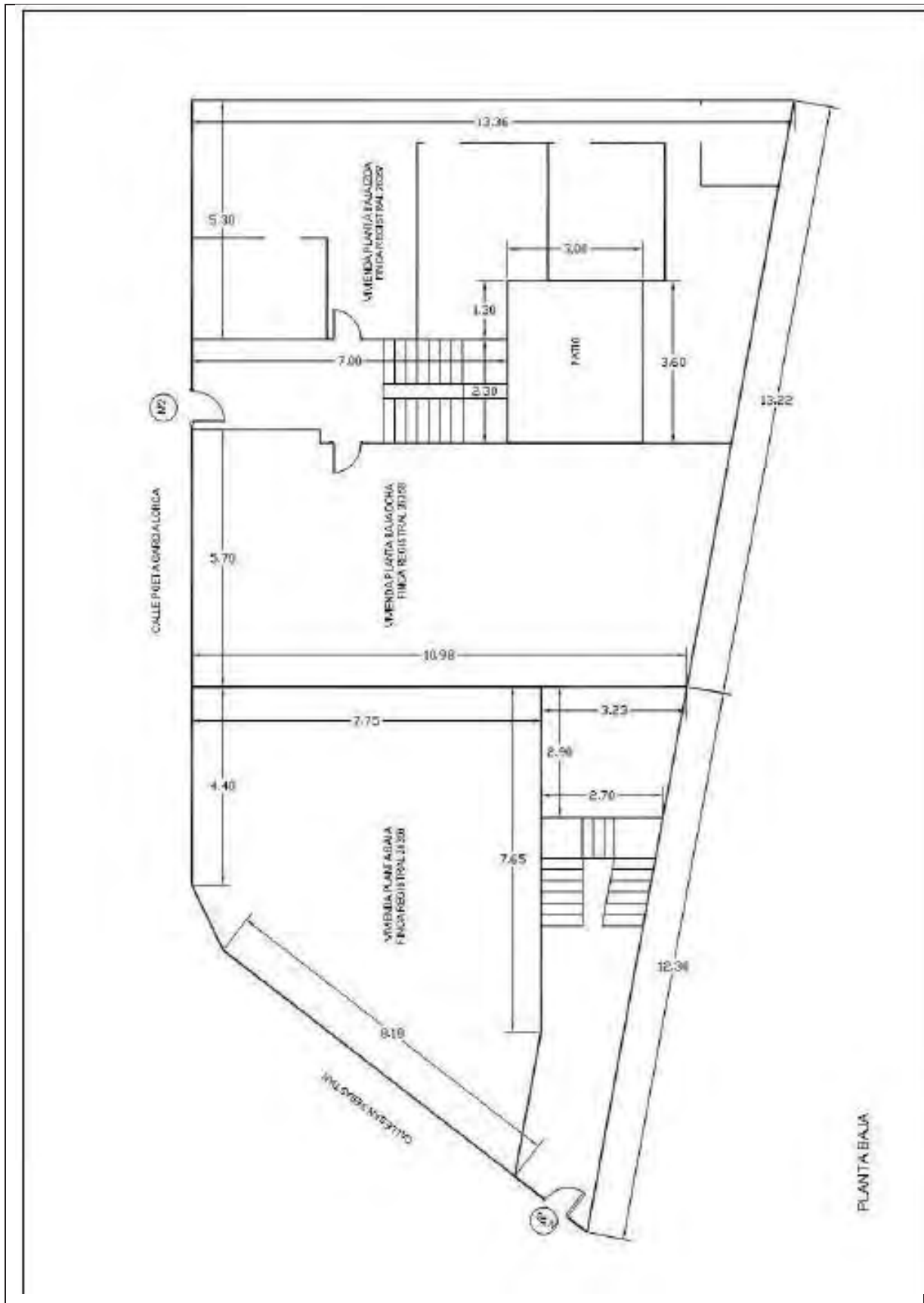
Photos











1.7. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F	94.00	01/05/1972	indifinite	185.40 €	1.97 €	500.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D	89.00	01/01/1974	indifinite	113.04 €	1.27 €	580.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E	87.00	01/01/1974	indifinite	111.84 €	1.29 €	580.00 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4ª-F	94.00	10/11/2021	09/11/2028	432.90 €	4.61 €	580.00 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3ª-F	94.00	11/11/2021	10/11/2028	469.20 €	4.99 €	530.00 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2ª-F	94.00	29/12/2021	28/12/2028	530.40 €	5.64 €	530.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D	89.00	11/02/2022	10/02/2029	475.00 €	5.34 €	500.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B	85.00	22/02/2022	21/02/2029	480.00 €	5.65 €	480.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E	87.00	16/03/2022	15/03/2029	495.00 €	5.69 €	480.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D	89.00	28/03/2022	27/03/2029	495.00 €	5.56 €	480.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D	89.00	31/03/2022	30/03/2029	450.00 €	5.06 €	510.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A	71.00	29/04/2022	28/04/2029	470.00 €	6.62 €	480.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E	87.00	30/04/2022	29/04/2029	450.00 €	5.17 €	510.00 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E	87.00	19/05/2022	18/05/2029	470.00 €	5.40 €	510.00 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C	77.00					500.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A	71.00	192.64 €	414.00 €	64.50 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C	77.00	149.31 €	313.44 €	98.26 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B	85.00	193.25 €	414.00 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E	87.00	198.60 €	423.48 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E	87.00	197.38 €	423.48 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E	87.00	198.60 €	423.48 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E	87.00	197.99 €	429.96 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D	89.00	203.34 €	433.08 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D	89.00	202.12 €	433.08 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D	89.00	202.12 €	433.08 €	64.50 €
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D	89.00	203.34 €	426.72 €	64.50 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F	94.00	207.40 €	457.44 €	64.50 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4ª-F	94.00	208.01 €	457.44 €	64.50 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3ª-F	94.00	208.01 €	457.44 €	64.50 €
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2ª-F	94.00	208.01 €	457.44 €	64.50 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
149	7357	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26359	85,527 €	83,441 €	6.00%	4.75%
149	7369	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26369	92,620 €	90,361 €	6.00%	4.75%
149	7370	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26370	92,854 €	90,589 €	6.00%	4.75%
149	7360	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26368	129,064 €	125,916 €	6.00%	4.75%
149	7359	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26365	121,063 €	118,110 €	6.00%	4.75%
149	7358	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26362	124,816 €	121,772 €	6.00%	4.75%
149	7365	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26363	116,194 €	113,360 €	6.00%	4.75%
149	7362	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26358	113,150 €	110,390 €	6.00%	4.75%
149	7364	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26361	113,715 €	110,941 €	6.00%	4.75%
149	7363	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26360	113,362 €	110,597 €	6.00%	4.75%
149	7367	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26366	116,521 €	113,679 €	6.00%	4.75%
149	7361	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26357	112,257 €	109,519 €	6.00%	4.75%
149	7368	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26367	116,558 €	113,715 €	6.00%	4.75%
149	7366	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26364	117,631 €	114,762 €	6.00%	4.75%
149	7356	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26356	118,052 €	115,173 €	6.00%	4.75%

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value after CAPEX (EUR):	IRR	Exit Yield
149 (*)	7357	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º- F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26359	85,527 €	79,391 €	6.00%	4.75%
149	7369	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26369	92,620 €	90,361 €	6.00%	4.75%
149	7370	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26370	92,854 €	90,589 €	6.00%	4.75%
149	7360	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26368	129,064 €	125,916 €	6.00%	4.75%
149	7359	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26365	121,063 €	118,110 €	6.00%	4.75%
149	7358	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26362	124,816 €	121,772 €	6.00%	4.75%
149	7365	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26363	116,194 €	113,360 €	6.00%	4.75%
149	7362	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26358	113,150 €	110,390 €	6.00%	4.75%
149	7364	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26361	113,715 €	110,941 €	6.00%	4.75%
149	7363	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26360	113,362 €	110,597 €	6.00%	4.75%
149	7367	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26366	116,521 €	113,679 €	6.00%	4.75%
149	7361	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26357	112,257 €	109,519 €	6.00%	4.75%
149	7368	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26367	116,558 €	113,715 €	6.00%	4.75%
149	7366	C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26364	117,631 €	114,762 €	6.00%	4.75%
149 (**)	7356	C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26356	118,052 €	114,865 €	6.00%	4.75%

(*) 4,050 € CAPEX (**) 308 € CAPEX

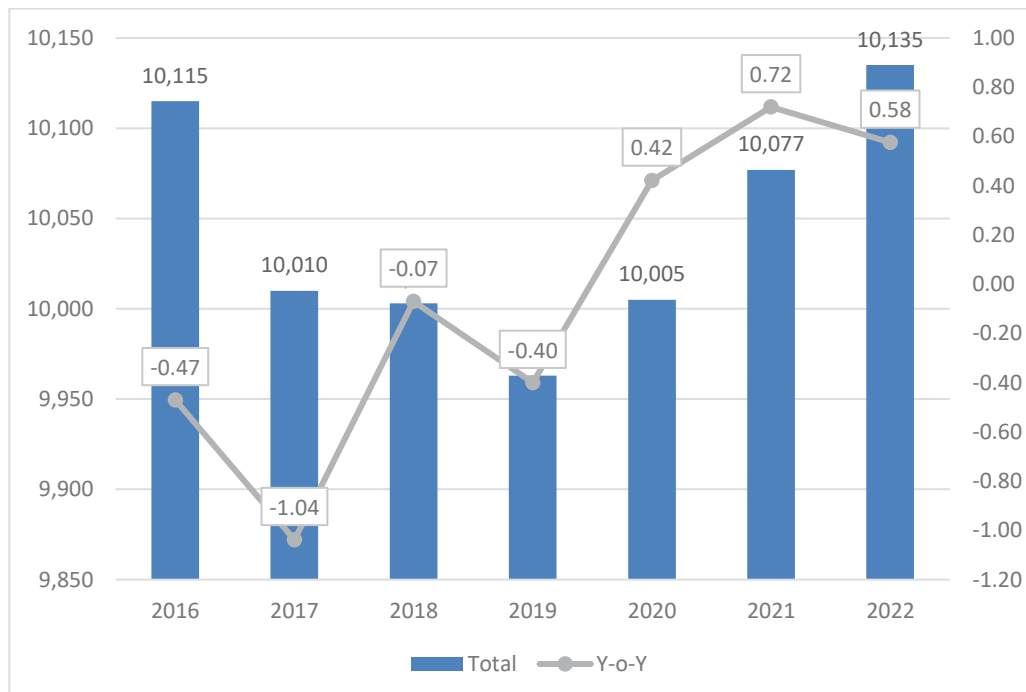
21. AV. VALENCIA, 91. CAUDETE (ALBACETE)

1.1 Micro location

The property subject to this valuation is located at Avenida Valencia, 91, Caudete (Albacete). Independent municipality. The municipality is located on a hill of short elevation, with a clear horizon, in the region of the Corredor de Almansa. It borders the municipalities of Almansa to the North, Villena to the East and South, and Yecla to the West. It has several factories dedicated to the manufacture and distribution of footwear and glass recycling. The surrounding lands are rich in olive groves, vines and cereals, with an olive oil mill producing virgin olive oil in the town itself, and vineyards with several wineries. The municipality of Caudete is located 100 km from Albacete, 115 km from Valencia and 80 km from Alicante and covers an area of 141.61 km².

Caudete has a residential urban centre and a differentiated industrial estate. The property under valuation is located in the urban centre.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 10,135 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools.

The surrounding area has sufficient surface parking.

Communications

The property is situated on one of the main roads that cross the town in the direction to Yecla. Communications are mainly via the N-344 national road and the A-33 dual highway.

1.2 Description & Accommodation

This report assesses a number of units in a block in a closed block.

According to the information contained in the cadastral information, the building dates back to 2009. The building typology is a construction in a closed block with residential use.

Number of floors: one floor below ground level: and five floors above ground level.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as well as the common areas, which are in a good state of repair. The common areas include entrance hall, staircase and lift.

As far as the blocks are concerned, the roof is pitched with ceramic tiles as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is made of red brick.

Residential units: 4 dwellings of the following types are valued:

- Floor 1 type B: has a living-dining room, kitchen, gallery, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- Floor 1 type C: has a living-dining room, kitchen, gallery, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- Floor 2 type A: has a living-dining room, kitchen, gallery, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- Floor 2 type B: has a living-dining room, kitchen, gallery, 2 bathrooms and 3 bedrooms.

In the case of the residential units, the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled floors, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: PVC and double glazing.
- ✓ Interior carpentry: varnished wood.
- ✓ Natural gas installation.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
AV. DE VALENCIA, 91, 1st Floor, door B	5250320XH7855S0021OK	33019
AV. DE VALENCIA, 91, 1st Floor, door C	5250320XH7855S0022PL	33020
AV. DE VALENCIA, 91, 2nd Floor, door A	5250320XH7855S0024SZ	33022
AV. DE VALENCIA, 91, 2nd Floor, door B	5250320XH7855S0025DX	33023

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
AV. DE VALENCIA, 91, 1st Floor, door B	87.01
AV. DE VALENCIA, 91, 1st Floor, door C	90.42
AV. DE VALENCIA, 91, 2nd Floor, door A	75.76
AV. DE VALENCIA, 91, 2nd Floor, door B	87.01

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

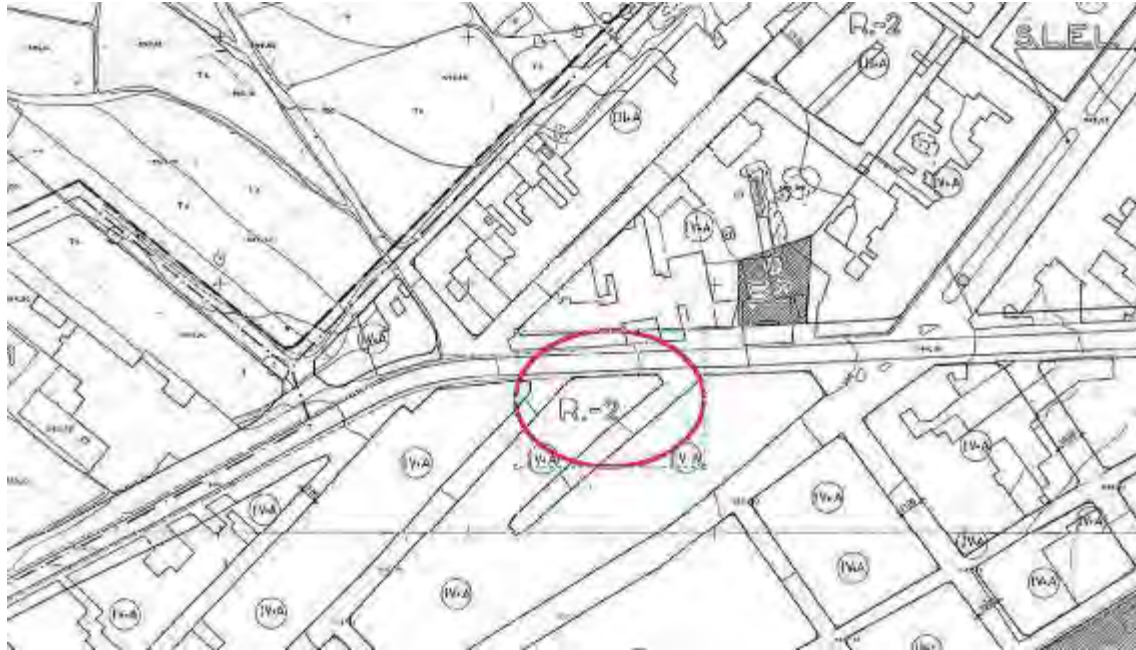
At the time of the inspection the property it appears to be in an acceptable state of preservation commensurate with its age.

1.4 Urban Planning

We have accessed online the Town Planning Information Portal of the Caudete Town Hall, where the *Normas Subsidiarias de Planeamiento* (Subsidiary Planning Regulations) apply.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information is not completely and up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to go to the local planning authorities of Caudete.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land “R-2 Residencial Colmatado”. The building, according to the parameters established in the Subsidiary Norms, complies with the urban planning regulations.



1.5 Tenure

We have been provided with a deed of sale (27 of October 2021). The buyer of the properties is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6 Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing, with collective housing developments offered by financial institutions and in the secondary market. There are no new housing developments at the time of writing this report.

There are few comparable in the rental market in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable are provided for nearby localities with a small population that have a homogeneous market to the one we are dealing with.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Town
Calle Méndez Núñez, 40 (Almansa)	100	550	5.50	Ground Floor, 2b/1bath, a/c
Rambla de la Mancha, 20 (Almansa)	93	550	5.91	Fourth Floor, 2b/2bath, lift
Calle Francisco Castaño, 32 (Yecla)	110	510	4.64	Second Floor, 2b/2bath, furnished

Calle Historiador Miguel Ortuño, 147 (Yecla)	100	500	5.00	First Floor, 3b/1bath, a/c, lift
Calle Niño Jesús, 2 (Yecla)	80	480	6.00	Third Floor, 2b/1bath, a/c
Avda Juan Carlos I, 29 (Caudete)	110	400	3.64	Attic Floor, 3b/2bath, garage included, a/c

Photos





1.7 Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
AV. DE VALENCIA Nº 91, planta 1, puerta B	87.01	04/03/2022	03/03/2029	325.00 €	3.74 €	430.00 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta A	75.76	03/03/2022	02/03/2029	300.00 €	3.96 €	410.00 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 1, Puerta C	90.42	28/03/2022	27/03/2029	325.00 €	3.59 €	430.00 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta B	87.01	26/04/2022	25/04/2029	325.00 €	3.74 €	430.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta A	75.76	258.58 €	283.80 €	97.85 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, planta 1, puerta B	87.01	296.01 €	325.92 €	97.85 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta B	87.01	296.01 €	325.92 €	97.85 €
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 1, Puerta C	90.42	306.21 €	338.76 €	97.85 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
151	7447	AV. DE VALENCIA Nº 91, planta 1, puerta B - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33019	97,939 €	95,550 €	5.75%	4.50%
151	7449	AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33022	93,851 €	91,562 €	5.75%	4.50%
151	7448	AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33020	97,372 €	94,997 €	5.75%	4.50%
151	7450	AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33023	97,763 €	95,379 €	5.75%	4.50%

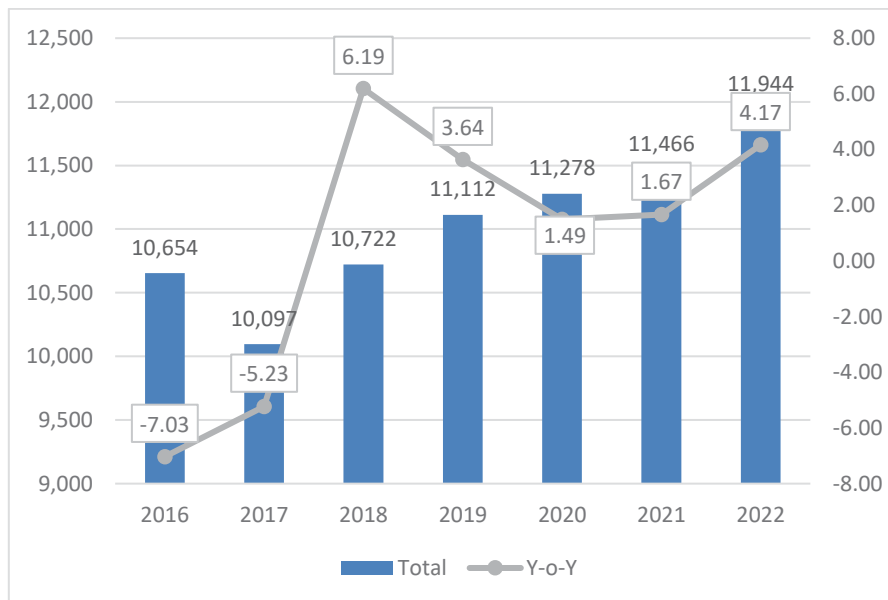
22. CALLE LEPANTO, 2, TEULADA (ALICANTE)

1.1 Micro location

The property subject to this valuation is located at Calle Lepanto, 2 in Teulada, province of Alicante and autonomous community of Valencia.

The municipality is located in the Marina Alta area. It limits with the municipalities of Benissa, Calpe, Poble Nou de Benitatxell and Gata de Gorgos, all in Alicante. It has several factories dedicated to wine production and the main economic activity, which in the past was agriculture, is nowadays the service sector based on tourism. Teulada is at 0.5 km from the N-332 road between Benisa and Gata de Gorgos. The town centre of Teulada is inland, but the municipality has 8 km of coastline. Its port, located in Moraira, is 6 km from the town centre. The municipality of Teulada also includes the town of Moraira, located on the coast.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 11,944 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools.

The surrounding area has sufficient surface parking.



Source: Google Maps

Communications

The property is situated close to the main road that crosses the town in the direction to Moraira.

Communications are mainly via the national road N-332.

1.2 Description & Accommodation

In this report assesses a number of units in a cornered close block.

According to the information contained in the cadastral information, the building was built in 2009.



The construction comprises a closed block with residential use. It is a multi-dwelling building.

The property has one floor below ground level and four floors above ground level.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as well as the communal areas, which are in a good state of repair. The common areas include entrance hall, staircase and lift.

The construction has a flat roof with "Catalan" tile as covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is made of yellow and grey single-layer mortar.

The units under assessment are the following: 6 dwellings of the following types are valued.

- Ground floor, door 1: it has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 2 bedrooms.

- Ground floor, door 3: it has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 2 bedrooms.
- Ground floor, door 4: it has a living-dining room, kitchen, bathroom and 2 bedrooms.
- First floor, door 5: it has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 2 bedrooms.
- First floor, door 6: it has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 2 bedrooms.
- Second floor, door 10: has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 2 bedrooms.

In the case of the dwellings, the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled floors, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentries: lacquered wood.
- ✓ It does not have natural gas installation.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 1	8509101BC4980N0020ZF	22575
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 3	8509101BC4980N0022MH	22579
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 4	8509101BC4980N0023QJ	22581
CL LEPANTO. 2 ESC 1 1° 5	8509101BC4980N0024WK	22583
CL LEPANTO. 2 ESC 1 1° 6	8509101BC4980N0025EL	22585
CL LEPANTO. 2 ESC 1 2° 10	8509101BC4980N0029UM	22593

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 1	70.46
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 3	78.29
CL LEPANTO. 2 ESC 1 PB 4	74.06
CL LEPANTO. 2 ESC 1 1° 5	78.70

CL LEPANTO. 2 ESC 1 1º 6	75.19
CL LEPANTO. 2 ESC 1 2º 10	88.70

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

It appears to be in a fair state of repair commensurate with its age, with no apparent damage in its finishes, however we must mention that installations have not been checked.

1.4 Urban Planning

We have accessed online the Town Planning Information Portal of the Official Association of Quantity Surveyors, Technical Architects and Building Engineers of Alicante, where the General Plan of Teulada was finally approved the 21 December 2004, and subsequent modifications. This planning framework, as of the date of assessment, regulates development, buildings and land in Teulada.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information is not completely up to date in this source. For an official consultation you would have to consult with the local planning authorities of Teulada.

According to these regulations, the land is located on land classified as consolidated urban land zoned as ENS "*ensanche*". The building, according to the planning parameters established in the planning framework, complies with the planning regulation.

Ownership:

The ownership as stated in the deed provided is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. There is no record of any encumbrances.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6 Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing, the collective housing development supply comes from financial institutions and are properties in the secondary market. There are no new housing developments.

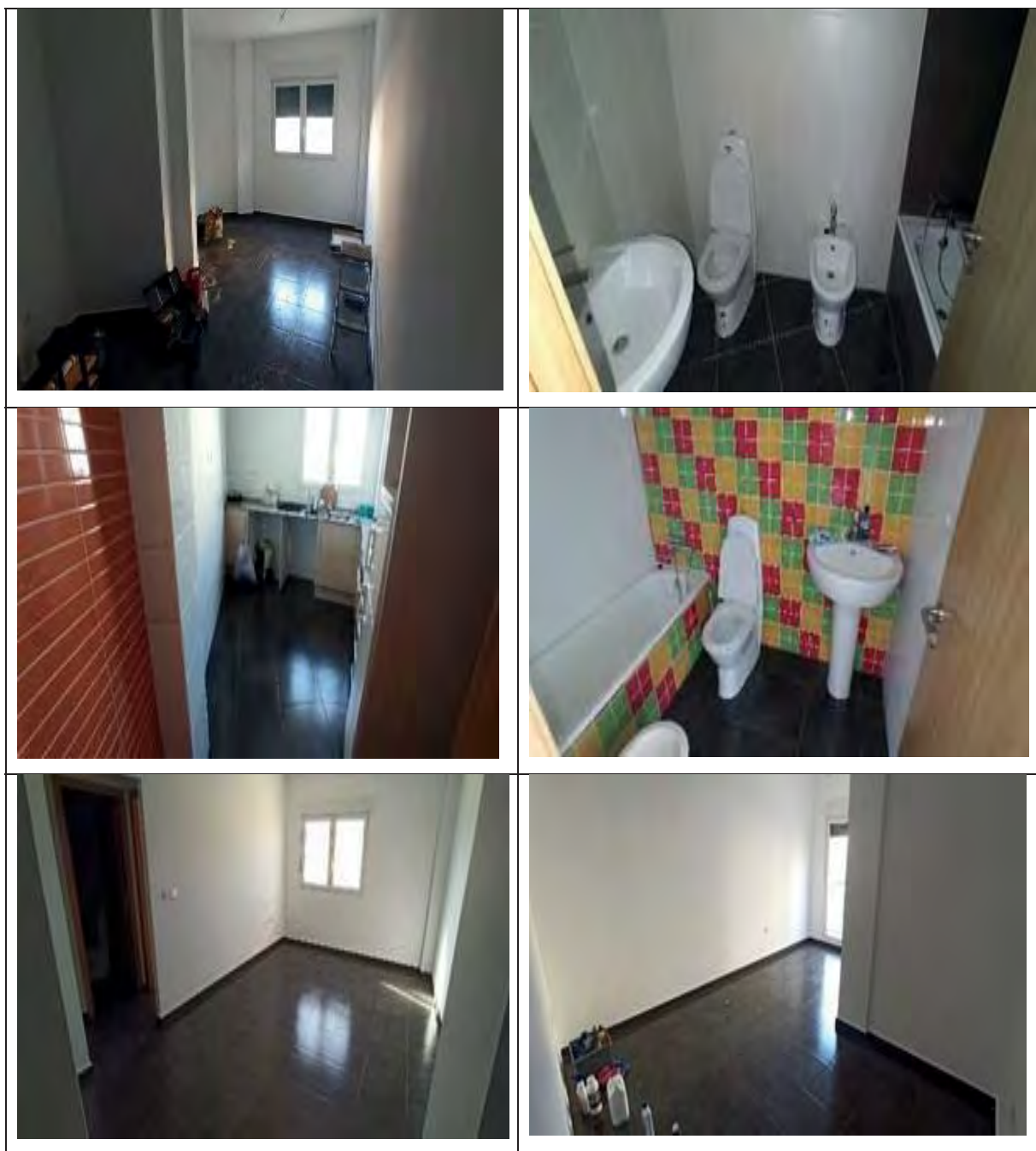
At the time of writing, there are few comparable in the local rental market due to low supply in comparison with the demand. We have search for comparables in other similar towns.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Remarks
Benissa Pueblo, Benissa	110	800	7.27	Fifth Floor, 4b/2bath, lift
Calle Azorín, Callosa d'En Sarria	110	710	6.45	Second Floor, 2b/2bath, furnished
Calle Serrella, 8, Guadalest	45	650	14.44	Second Floor, 1b/1bath, individual heating
Calle Sant Lorens, 27 A, Sanet y Negrals	80	600	7.50	Ground Floor, 2b/2bath, a/c, swmg-pool
Zarzas II, 58, Pedreguer	74	590	7.97	First Floor, 2b/1bath, garage included
Gata de Gorgos, Marina Alta	95	650	6.84	First Floor, 3b/2bath, garage included

Photos





1.7 Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ LEPANTO N° 2, Planta BJ, Puerta 3	78.29	13/01/2022	12/01/2029	510.00 €	6.51 €	460.00 €
C/ LEPANTO N° 2, Planta 2, Puerta 10	88.70	28/01/2022	27/01/2029	510.00 €	5.75 €	515.00 €
C/ LEPANTO N° 2,	78.70	18/02/2022	17/02/2029	500.00 €	6.35 €	490.00 €

Planta 1, Puerta 5						
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 1	70.46	22/02/2022	21/02/2029	500.00 €	7.10 €	440.00 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta E ó 4	74.06	28/02/2022	27/02/2029	500.00 €	6.75 €	440.00 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 6	75.19	03/03/2022	02/03/2029	500.00 €	6.65 €	490.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 1	70.46	180.70 €	357.96 €	97.85 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta E ó 4	74.06	165.21 €	325.51 €	97.85 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 6	75.19	188.44 €	383.93 €	97.85 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 3	78.29	201.35 €	397.86 €	97.85 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 5	78.70	198.77 €	399.67 €	97.85 €
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 2, Puerta 10	88.70	198.77 €	399.67 €	97.85 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

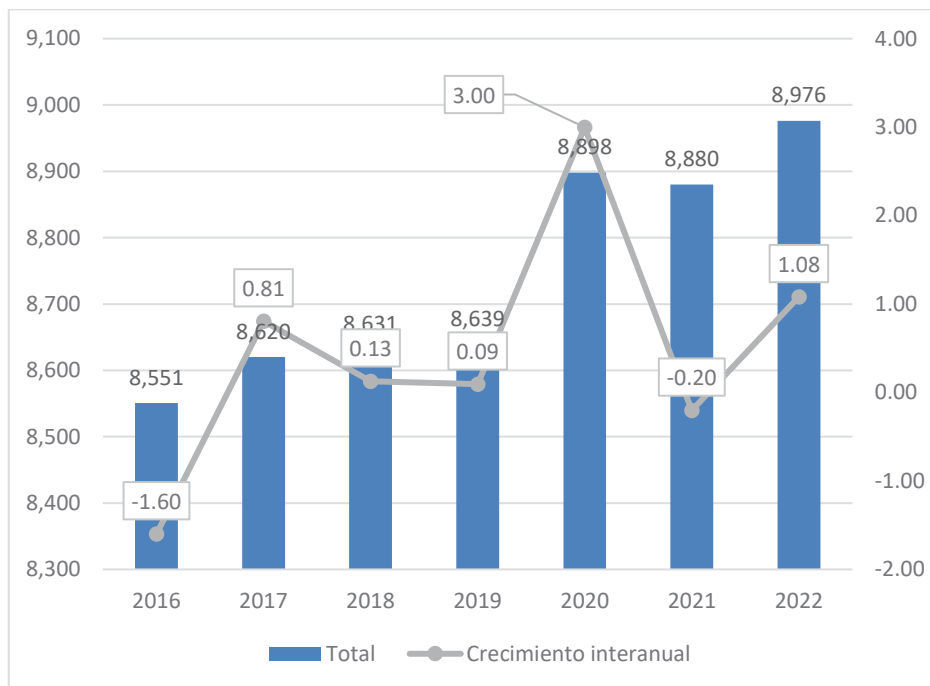
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
152	7452	C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 3 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22579	123,564 €	120,550 €	5.50%	4.25%
152	7456	C/ LEPANTO Nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22593	136,568 €	133,237 €	5.50%	4.25%
152	7454	C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22583	129,883 €	126,715 €	5.50%	4.25%
152	7451	C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 1 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22575	119,776 €	116,855 €	5.50%	4.25%
152	7453	C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta E ó 4 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22581	121,099 €	118,145 €	5.50%	4.25%
152	7455	C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22585	130,490 €	127,307 €	5.50%	4.25%

23. CL ANTONIO MACHADO 22, CATRAL (ALICANTE)

1.1 Micro location

The properties subject to this valuation are located at Calle Antonio Machado 22 in Catral, province of Alicante. Catral is a town and municipality in south-eastern Spain, in the autonomous community of Valencia. It is about 42 km from the capital of Alicante and Murcia, 15 km from Guardamar de Segura and 20 km from Torrevieja. The capital of the region, Orihuela is 16 km away and the industrial centres of Elche and Crevillente are 15 and 10 km away respectively. The town enjoys a privileged location within the province of Alicante and the region of Vega Baja del Segura. It is considered "the gateway to the Vega Baja".

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Catral has a population of 8,976 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



TYPE OF CONSTRUCTIONS: Constructions in a closed block with residential use, mainly multi-family buildings.

Communications

The property is situated on a third-class road within the urban area of Catral. Communications are mainly via the AP-7 motorway and the CV-9218 and CV-913 regional roads. The motorway (A-37) and the dual carriageway (A-7) connect Catral with Elche, Murcia, Alicante and Torrevieja. There is a railway station at 3 km from the property (Albatera-Catral). The international airport of Alicante-Elche is at 30 km distance.

1.2 Description & Accommodation

This report assesses a number of units in a residential building comprising a closed block.

According to the information contained in the Cadastral file, the building was built in 2008. The building typology is a closed block construction with residential use, mainly multi-family buildings. The property has one floor below ground level and three floors above ground level.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as are the communal areas, which are in a good state of conservation. The communal areas include entrance hall, staircase, communal swimming pool, open terrace and lift.

The building has a mixed pitched roof with ceramic tiles and ceramic tiles as covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is made of single-layer mortar in red.

Dwellings

The units subject to this valuation are the following: 8 dwellings

- Ground floor door D: 3 bedrooms, 2 bathrooms, dressing room, kitchen and living room.
- Ground floor door E: 3 bedrooms, 2 bathrooms, kitchen and living room
- Ground floor door F: 3 bedrooms, 2 bathrooms, kitchen and living room
- First floor door A: 3 bedrooms, 1 bathroom, kitchen and living room
- First floor door C: 2 bedrooms, 2 bathrooms, kitchen and living room
- First floor door E: 1 bedroom, 1 bathroom, kitchen and living room
- Second floor door E: 2 bedrooms, 1 bathroom, kitchen and living room
- Second floor door G: 3 bedrooms, 1 bathroom, kitchen and living room.

In the case of the dwellings. the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled floors, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentries: varnished wood.
- ✓ No natural gas installation.
- ✓ Pre-installation of air conditioning.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. D	2859803XH9225N0006JY	12362
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. E	2859803XH9225N0007KU	12364
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. F	2859803XH9225N0008LI	12366
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. A	2859803XH9225N0009BO	12368
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. C	2859803XH9225N0011LI	12372
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. E	2859803XH9225N0013ZP	12376
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22.2. E	2859803XH9225N0020WF	12390
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 2. G	2859803XH9225N0022RH	12394

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. D	98.82
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. E	112.37
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. BJ. F	100.55
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. A	92.73
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. C	78.27
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 1. E	53.88
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22.2. E	74.95
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22. 2. G	94.60

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

The property appears to be in a good state of repair commensurate with its age.

1.4 Urban Planning

We have accessed online the web page of the Catral Town Hall, the current planning framework had final approval in February 1998 and it was published in August 1999.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as information may not be fully up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to go to local planning authorities of Catral.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land. The building, according to the parameters established in the planning framework complies with the planning regulation.



1.5 Tenure

We have been provided with the licence of first occupation issued by Catral town hall and the deed of sale dated 21 October 2021.

Ownership:

The ownership as stated in the deed provided is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

1.6 Protection rules

The property under valuation is not subject to any protection regime (affordable housing).

1.7 Market Analysis

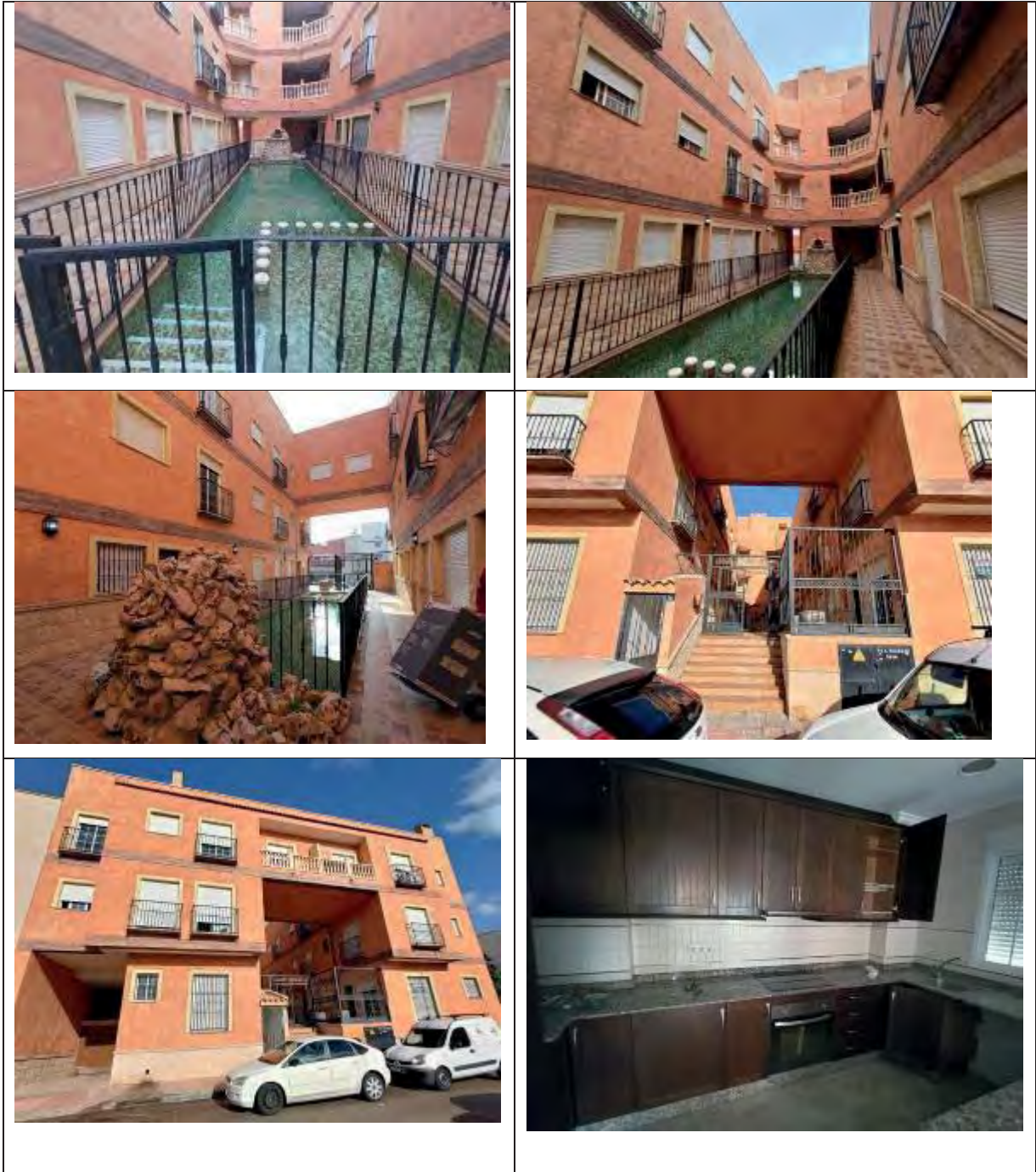
The local market is concentrated in both single-family and collective housing. Availability concentrates in collective housing developments owned by financial institutions and secondary market properties offered by private owners. There are no new housing developments.

At the time of writing, there are few comparable in the rental market in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable are provided for nearby localities with a small population that have a homogeneous market to the one we are dealing with.

Letting comparable Residential

Address	Surf. (sqm)	Price (€/month)	Unit price(€/sqm/month)	Comments
Mazones, 4, Almoradí	106	630	5.94	Mezzanine Floor, 2b/2bath, garage included
Avenida Reina Sofia, 19, Formentera del Segura	80	600	7.50	Third Floor, 2b/1bath, garage included
Calle Jorge Juan, 15, San Fulgencio	90	590	6.56	First Floor, 4b/2bath, a/a
Calle La Cooperativa, Formentera del Segura	80	500	6.25	Third Floor, 1b/2bath, a/c, swmg-pool
Catral	60	430	7.17	First Floor, 2b/1bath, garage included
Avenida Juan Carlos I, Jacarilla	70	400	5.71	Ground Floor, 2b/1bath, built in 2005

Photos





1.8 Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ ANTONIO MACHADO N° 22, Planta BJ, Puerta D	98.82	03/03/2022	02/03/2029	360.00 €	3.64 €	470.00 €
C/ ANTONIO MACHADO N° 22, Planta BJ, Puerta E	112.37	03/03/2022	02/03/2029	360.00 €	3.20 €	500.00 €
C/ ANTONIO MACHADO N°	100.55	03/03/2022	02/03/2029	360.00 €	3.58 €	500.00 €

22, Planta BJ, Puerta F						
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta C	78.27	03/03/2022	02/03/2029	310.00 €	3.96 €	530.00 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta G	94.6	26/04/2022	25/04/2029	365.00 €	3.86 €	550.00 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta E	53.88	11/08/2022	10/08/2029	310.00 €	5.75 €	420.00 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta E	74.95	16/09/2022	15/09/2029	340.00 €	4.54 €	530.00 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta A	92.73	24/10/2022	23/10/2029	350.00 €	3.77 €	550.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta E	53.88	79.21 €	331.77 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta E	74.95	110.21 €	462.02 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta C	78.27	110.21 €	462.02 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta A	92.73	136.04 €	574.53 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta G	94.6	136.04 €	574.47 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta D	98.82	137.73 €	580.43 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta F	100.55	146.37 €	616.06 €	97.85 €
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta E	112.37	163.59 €	687.02 €	97.85 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
153	7457	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta D - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12362	121,483 €	118,520 €	5.50%	4.25%
153	7458	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12364	126,314 €	123,233 €	5.50%	4.25%
153	7459	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta F - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12366	127,774 €	124,658 €	5.50%	4.25%
153	7461	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12372	134,512 €	131,231 €	5.50%	4.25%

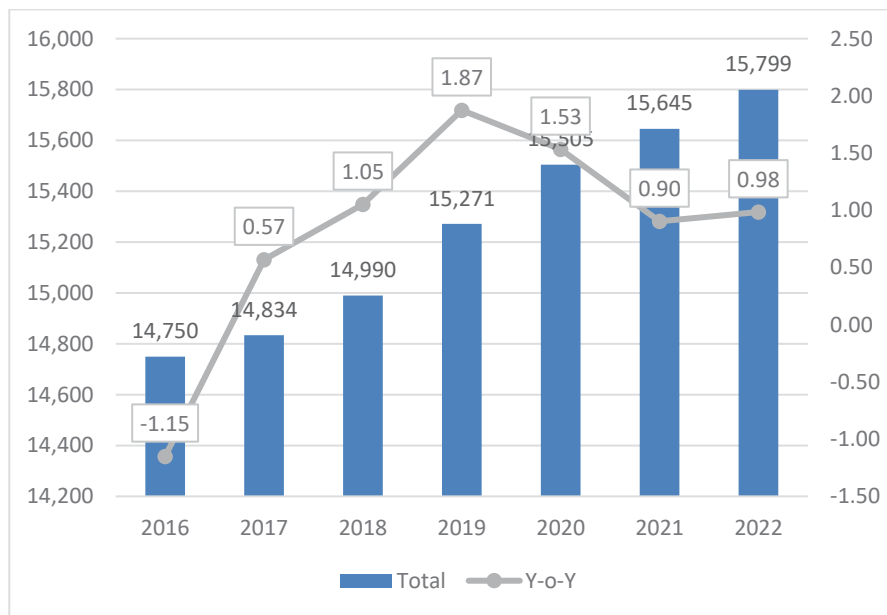
153	7464	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12394	140,425 €	137,000 €	5.50%	4.25%
153	7462	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12376	104,657 €	102,104 €	5.50%	4.25%
153	7463	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12390	127,810 €	124,693 €	5.50%	4.25%
153	7460	C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12368	138,235 €	134,863 €	5.50%	4.25%

24. CL ISAAC ALBENIZ 12, TARANCÓN (CUENCA)

1.1 Micro location

The property subject to this valuation is located at Calle Isaac Albéniz 12 in Tarancón. The municipality is located in the West of the province of Cuenca. It limits with the municipalities of Santa Cruz de la Zarza in Toledo and Belinchón, Barajas de Melo, Fuente de Pedro Naharro in Cuenca. It is located at the junction of the provinces of Cuenca, Toledo, Madrid and Guadalajara. It has several factories, but it is the meet industry Incarlopsa which stands out. There are also other companies in this sector which are set up in town. The municipality of Tarancón is located at 80 km from Madrid, 100 km from Toledo and 80 km from Cuenca.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Tarancón has a population of 15,779 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

Tarancón has a residential urban centre and an industrial area at the outskirts of town to the southwest. The property under valuation is located in the urban nucleus.

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools. The surrounding area has sufficient surface parking.

Communications

The property is situated on a secondary road. The main roads that pass next to Tarancón are the A-3 dual carriage road (Madrid-Valencia), A-40 (Avila-Teruel), not completed and the N-400, national road (Toledo-Cuenca). Tarancón has railway station connecting with Madrid, Cuenca and Valencia.

1.2 Description & Accommodation

This report assesses a number of units in a residential building comprising a closed block.

According to the information contained in the Cadastral file, the building was built in 2009. The building typology is a closed block construction with residential use, mainly multi-family units. The property has one floor below ground level and three floors above ground level.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as are the communal areas, which are in a good state of conservation. The communal areas include entrance hall, staircase and lift.

The building has a mixed pitched roof with ceramic tiles and ceramic tiles as covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is of brown brick walls.

Dwellings

The units subject to this valuation are the following: 17 dwellings

- Staircase 1: G. Floor A y 2nd D
- Staircase 2: 2nd B and 2nd D
- Staircase 3 - 1: 2nd A, 2nd B, 2nd C, 2nd D, 2nd E, 2nd G
3 - 2: G. Floor A, 2nd A and 2nd C
- Staircase 4: 2nd B and 2nd D
- Staircase 5: 2nd A y 2nd E

In the case of the dwellings. the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: Floating flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: *gres* floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.

- ✓ Interior carpentries: varnished wood.
- ✓ Natural gas installation.

In the underground parking floor, the flooring is of concrete and walls and ceilings are painted, being the exterior carpentry made of steal.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 1, Planta Baja, Puerta A	9494001VK9299C0067KL	26024
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D	9494001VK9299C0076QW	26033
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B	9494001VK9299C0085UI	26042
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D	9494001VK9299C0087OP	26044
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A	9494001VK9299C0097HJ	26054
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B	9494001VK9299C0098JK	26055
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C	9494001VK9299C0099KL	26056
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D	9494001VK9299C0100KL	26057
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E	9494001VK9299C0101LB	26058
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G	9494001VK9299C0103ZX	26060
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Baja, Puerta A	9494001VK9299C0105MQ	26062
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A	9494001VK9299C0109RT	26066
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C	9494001VK9299C0111ER	26068
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B	9494001VK9299C0119AS	26076
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D	9494001VK9299C0121PA	26078
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A	9494001VK9299C0128JK	26085
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 5, Planta 2, Puerta E	9494001VK9299C0132KL	26089

Parking Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 4	9494001VK9299C0004LB	25961
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 65	9494001VK9299C0065HJ	26022
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 15	9494001VK9299C0015RT	25972
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 19	9494001VK9299C0019IO	25976
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 22	9494001VK9299C0022IO	25979
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 26	9494001VK9299C0026SD	25983
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 27	9494001VK9299C0027DF	25984
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 28	9494001VK9299C0028FG	25985
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 30	9494001VK9299C0030DF	25987
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 36	9494001VK9299C0036LB	25993

CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 38	9494001VK9299C0038ZX	25995
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 41	9494001VK9299C0041ZX	25998
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1 Plaza 43	9494001VK9299C0043MQ	26000
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1 Plaza 50	9494001VK9299C0050RT	26007
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 52	9494001VK9299C0052YU	26009
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 55	9494001VK9299C0055OP	26012
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 56	9494001VK9299C0056PA	26013

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 1, Planta Baja, Puerta A	92.80
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D	119.40
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B	95.75
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D	110.07
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A	100.70
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B	90.14
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C	79.50
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D	89.04
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E	91.30
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G	89.73
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Baja, Puerta A	73.47
CL ISAAC ALBENIZ 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A	123.45
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C	100.00
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B	95.54
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D	109.91
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A	129.52
CL ISAAC ALBENIZ 12, Portal 5, Planta 2, Puerta E	135.51

Parking Units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 4	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 65	26.78
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 15	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 19	22.75
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 22	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 26	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 27	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 28	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 30	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 36	25.27

CL ISAAC ALBENIZ 12, Planta -1, Plaza 38	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 41	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1 Plaza 43	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1 Plaza 50	25.27
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 52	22.24
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 55	23.78
CL ISAAC ALBENIZ 12 Planta -1, Plaza 56	25.27

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

The property appears to be in a good state of repair commensurate with its age. However, there are some damage and damp in the walls, especially on the attic.

1.4 Urban Planning

We have accessed online the Town Planning Information Portal of the Official College of Architects of Castilla La Mancha, being applicable the Subsidiary Rules of Planning with final approval the 4 May 1999, and successive modifications. At the date of this valuation regulates the developments, buildings and land in Tarancón.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information is not completely up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to consult the local planning authorities of Tarancón.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land zoned as OR-3 (Medium density). The building, according to the parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with the current urban planning regulation.



1.5 Tenure

We have been provided with the licence of first occupation issued by Tarancón town hall and the deed of sale dated 28 December 2021.

Ownership:

The ownership as stated in the deed provided is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

1.6 Protection rules

The property under valuation is not subject to any protection regime (affordable housing).

1.7 Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing. Availability concentrates in collective housing developments owned by financial institutions and secondary market properties offered by private owners. There are no new housing developments.

At the time of writing, there are few comparable in the rental market in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable are provided for nearby localities with a small population that have a homogeneous market to the one we are dealing with.

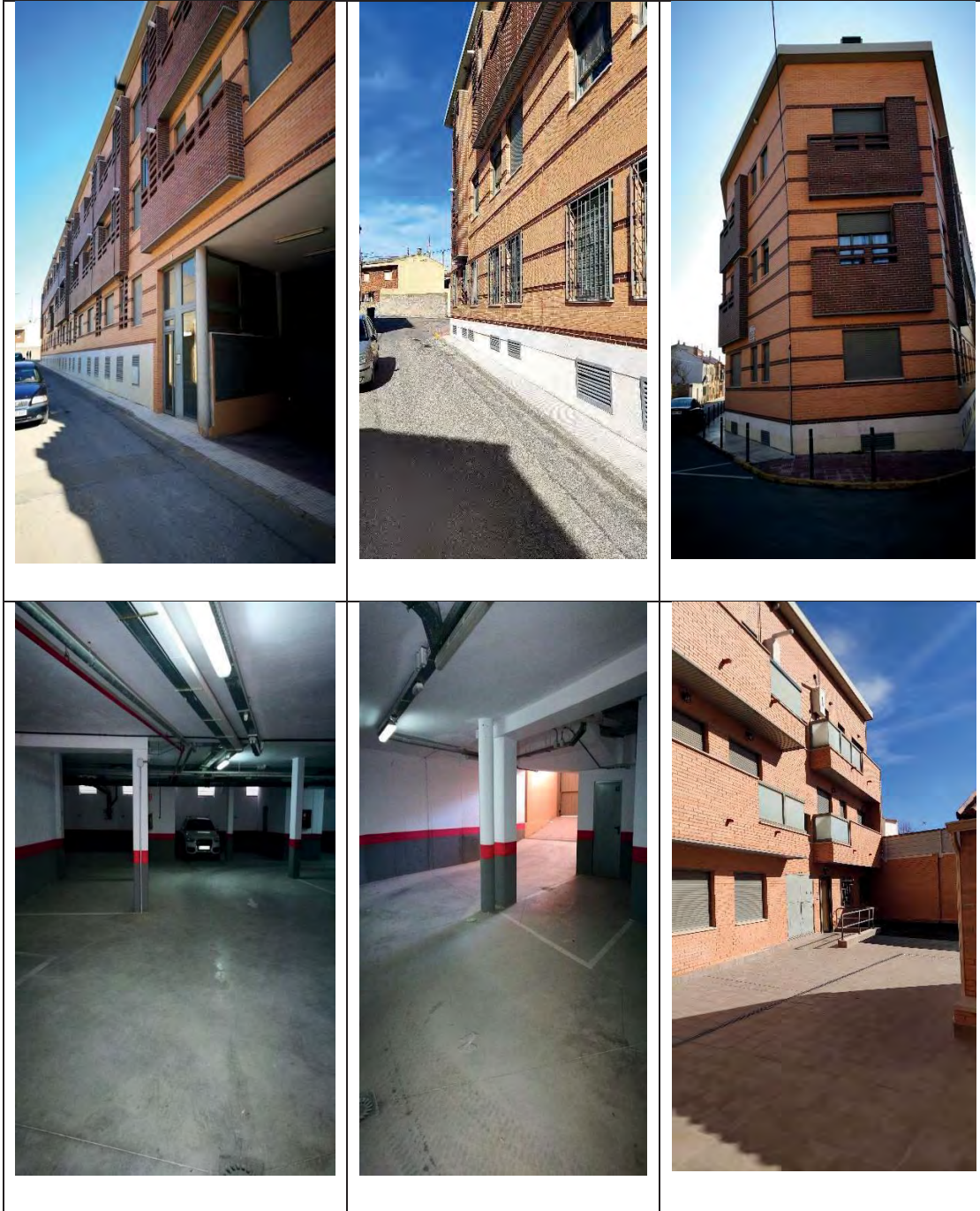
Letting comparable Residential

Address	Surf. (sqm)	Price (€/month)	Unit price(€/sqm/month)	Comments
Avenida Miguel de Cervantes	146	795	5.45	Fifth Floor, 4b/2bath, garage included
Calle de los Novios, 9	120	700	5.83	Mezzanine Floor, 3b/2bath, lift
Calle Peña del Águila, 4	65	600	9.23	Ground Floor, 3b/1bath, heating
Calle Melchor Cano, 31	61	550	9.02	Second Floor, 1b/1bath, furnished, lift
Avenida Pablo Iglesias, 12	85	500	5.88	Ground Floor, 1b/1bath, a/c
Travesía Santa Quiteria, 10	95	425	4.47	Attic First Floor, 1b/2bath

Photos

Photos





1.8 Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A	100.70	02/05/2022	01/05/2029	450.00 €	4.47 €	510.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A	123.45	09/05/2022	08/05/2029	500.00 €	4.05 €	580.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A	73.47	12/05/2022	11/05/2029	375.00 €	5.10 €	455.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B	90.14	26/05/2022	25/05/2029	450.00 €	4.99 €	510.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D	89.04	28/05/2022	27/05/2029	425.00 €	4.77 €	530.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A	92.80	01/06/2022	31/05/2029	425.00 €	4.58 €	490.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D	109.91	09/06/2022	08/06/2029	500.00 €	4.55 €	530.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C	79.50	10/06/2022	09/06/2029	400.00 €	5.03 €	500.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta E	135.51	18/06/2022	17/06/2029	550.00 €	4.06 €	580.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A	129.52	13/08/2022	12/08/2029	560.00 €	4.32 €	580.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B	95.54	30/09/2022	29/09/2029	490.00 €	5.13 €	530.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B	95.75	19/10/2022	18/10/2029	490.00 €	5.12 €	510.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D	110.07	21/10/2022	20/10/2029	525.00 €	4.77 €	530.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D	119.40	27/10/2022	26/10/2029	525.00 €	4.40 €	560.00 €

C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C	100.00	25/11/2022	24/11/2029	490.00 €	4.90 €	530.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G	89.73	30/11/2022	29/11/2029	490.00 €	5.46 €	500.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E	91.30	vacant	vacant	vacant	vacant	500.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A	73.47	155.54 €	237.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C	79.50	186.73 €	304.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D	89.04	205.50 €	340.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G	89.73	228.35 €	340.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B	90.14	207.05 €	340.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E	91.30	213.19 €	347.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A	92.80	220.67 €	352.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B	95.54	236.76 €	364.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B	95.75	237.99 €	364.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C	100.00	230.65 €	383.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A	100.70	232.16 €	383.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D	109.91	261.58 €	419.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D	110.07	260.56 €	419.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D	119.40	300.74 €	455.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A	123.45	297.98 €	486.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A	129.52	323.50 €	498.00 €	95.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta	135.51	333.15 €	517.00 €	95.00 €

E				
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 52	22.24	27.43 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 19	22.75	27.43 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 55	23.78	32.92 €	112.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 36	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 56	25.27	32.92 €	112.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 26	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 41	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1 Plaza 50	25.27	35.66 €	112.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 27	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 4	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1 Plaza 43	25.27	30.17 €	107.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 30	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 38	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 15	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 28	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 22	25.27	30.17 €	100.00 €	0.00 €
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 65	26.78	30.17 €	100.00 €	0.00 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
154	7469	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26054	99,944 €	97,506 €	6.00%	4.75%
154	7497	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26012	12,309 €	12,009 €		
154	7476	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26066	116,405 €	113,566 €	6.00%	4.75%
154	7485	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25976	12,934 €	12,618 €		
154	7475	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26062	91,330 €	89,102 €	6.00%	4.75%
154	7491	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25993	10,565 €	10,308 €		
154	7470	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26055	101,780 €	99,297 €	6.00%	4.75%
154	7498	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26013	12,148 €	11,852 €		
154	7472	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26057	104,957 €	102,398 €	6.00%	4.75%
154	7487	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25983	11,662 €	11,378 €		
154	7465	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26024	95,521 €	93,191 €	6.00%	4.75%
154	7493	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25998	12,407 €	12,104 €		
154	7479	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26078	106,099 €	103,511 €	6.00%	4.75%

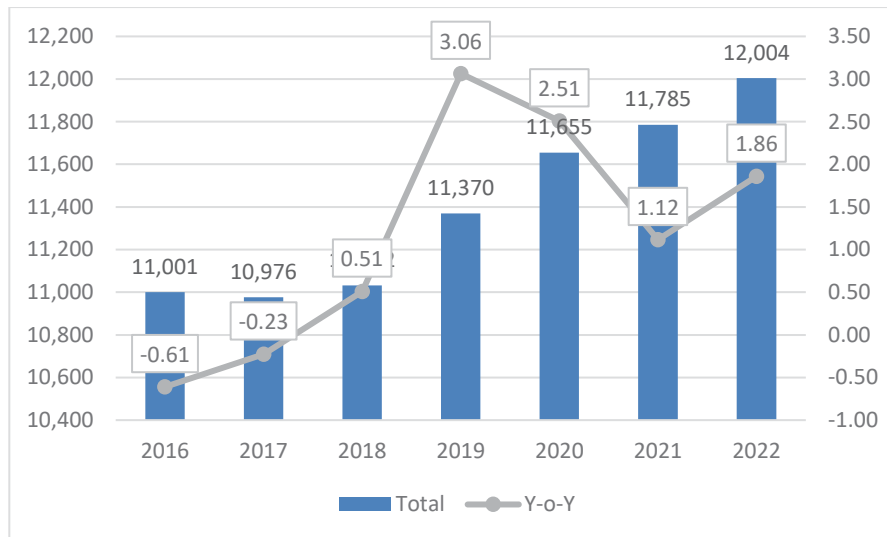
154	7495	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26007	11,789 €	11,501 €		
154	7471	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	26056	99,041 €	96,625 €	6.00%	4.75%
154	7488	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25984	11,005 €	10,736 €		
154	7481	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	26089	114,847 €	112,046 €	6.00%	4.75%
154	7482	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25961	12,761 €	12,450 €		
154	7480	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26085	115,686 €	112,865 €	6.00%	4.75%
154	7494	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26000	12,854 €	12,541 €		
154	7478	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26076	107,678 €	105,052 €	6.00%	4.75%
154	7496	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26009	11,964 €	11,672 €		
154	7467	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26042	103,600 €	101,073 €	6.00%	4.75%
154	7483	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26022	11,844 €	11,555 €		
154	7468	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26044	108,000 €	105,366 €	6.00%	4.75%
154	7490	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25987	12,000 €	11,707 €		
154	7466	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26033	111,631 €	108,908 €	6.00%	4.75%
154	7492	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25995	12,403 €	12,101 €		
154	7477	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	26068	107,041 €	104,431 €	6.00%	4.75%
154	7484	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25972	11,893 €	11,603 €		
154	7474	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	26060	102,752 €	100,246 €	6.00%	4.75%
154	7489	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25985	11,417 €	11,138 €		
154	7473	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	26058	101,297 €	98,826 €	6.00%	4.75%
154	7486	C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25979	11,255 €	10,981 €		

25. CL JUAN CARO, 15-17, FUENSALIDA (TOLEDO)

1.1 Micro Location

The property subject to this valuation is located at Calle Juan Caro, 15-17 in Fuensalida. Independent municipality. The municipality is located on a low hill, in the region of Torrijos. It borders with the municipalities of Santa Cruz del Retamar and Las Ventas de Retamosa to the North, Camarena, Arcicóllar and Camarenilla to the East, Villamiel de Toledo and Huecas to the South, and Santa Cruz del Retamar, Novés and Portillo de Toledo to the West, all municipalities of Toledo province. It has several factories dedicated to the production and distribution of traditional wooden footwear and furniture. The surrounding lands are rich in olive groves, and town benefits of a virgin olive oil producing mill, and in vineyards with several wineries and wine cooperatives (Méntrida denomination of origin). The municipality of Fuensalida is located at 73 km from Madrid, 31 km from Toledo and 61 km from Talavera de la Reina and has a land area of 68 ksqm.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Fuensalida has a population of 12,004 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

Fuensalida has a residential urban centre, and a differentiated urbanization and industrial estate, the property subject to this valuation is in the urban centre.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services as well as healthcare centers, shops, sports centers, primary and secondary schools. The surroundings have enough exterior parking.

Communications

The property is located on one of the main communication routes that cross the town towards Camarena.

Communications are mainly by private car by the secondary roads CM-4011 and TO-1927 that pass through the town.

1.2 Description & Accommodation

The properties subject to this valuation are several units integrated in a closed block.

According to the information contained in the cadastre file, the building was constructed in 2008.



The building typology is a multi-dwelling residential building between party walls. It is a housing development with a single entrance on Calle Juan Caro nº 15 and 17 in Fuensalida. It consists of a ground floor plus two floors for 8 dwellings, with an interior communal courtyard and a basement floor where the parking spaces are located with access via a vehicle lift.

The property has all the connections to urban installations: water supply, sewage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as are the communal areas, which are in a good state of repair. The common areas include entrance hall and staircase. There is a vehicle lift to access the basement floor used for parking.

The foundations are presumably made of concrete footings and concrete walls. Structure of reinforced concrete porticoes, one-way slabs of ceramic vaults with concrete half-joists. Façade of Toledo face brick with skirting board and white limestone window and door frames.

White limestone flashing. Exterior carpentry in white lacquered aluminium with sliding doors and double glazing. Heating by ducts, aerothermics, medium series sanitary ware in white, mixer taps. Oak laminated security access door to the property. Common staircase railing made of solid metal square. Pitched roof of mixed brown tiles with painted eaves. Cladding: entrance hall and stairs with marble flooring. Living quarters tiled with ceramic tiles.

The units under assessment are the following:

Dwellings

8 dwellings of the following types are valued:

- Staircase 1 type A (Ground Floor): it has a living-dining room, kitchen, bathroom and 2 bedrooms.
- Staircase 1 type B (Ground Floor): has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- Staircase 1 type A (1st and 2nd floors): has a living-dining room, kitchen, bathroom and 2 bedrooms.
- Staircase 1 type B (1st and 2nd floor): has a living-dining room, kitchen, bathroom and 2 bedrooms.
- Staircase 1 type C (1st and 2nd floor): has a living-dining room, kitchen, bathroom and 1 bedroom.

All homes have a parking space in the basement.

In the case of the dwellings, the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: tiled floors, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentries: varnished wood.
- ✓ There is no natural gas installation.

In the parking spaces. the flooring is terrazzo tiles. the walls and ceilings are painted, and the exterior carpentries are metallic.

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ JUAN CARO 17, Ground floor, door A	7148031UK9374N0001WG	20387
C/ JUAN CARO 17, Ground floor, door B	7148031UK9374N0002EH	20388
C/ JUAN CARO 17, 1st floor, door A	7148031UK9374N0003RJ	20389
C/ JUAN CARO 17, 1st floor, door B	7148031UK9374N0004TK	20390
C/ JUAN CARO 17, 1st floor, door C	7148031UK9374N0005YL	20391
C/ JUAN CARO 17, 2nd floor, door A	7148031UK9374N0006UB	20392

C/ JUAN CARO 17, 2nd floor, door B	7148031UK9374N0007IZ	20393
C/ JUAN CARO 17, 2nd floor, door C	7148031UK9374N0008OX	20394

Parking spaces:

Unit	Land Registry Number
C/ Juan Caro, 17, - PK 1 S-1	25827
C/ Juan Caro, 17, - PK 2 S-1	25828
C/ Juan Caro, 17, - PK 3 S-1	25829
C/ Juan Caro, 17, - PK 4 S-1	25830
C/ Juan Caro, 17, - PK 5 S-1	25831
C/ Juan Caro, 17, - PK 6 S-1	25832
C/ Juan Caro, 17, - PK 7 S-1	25833
C/ Juan Caro, 17, - PK 8 S-1	25834

The parking corresponds with 8 registry units.

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ JUAN CARO Nº 17, ground floor, door A	73.19
C/ JUAN CARO Nº 17, ground floor, door B	94.34
C/ JUAN CARO Nº 17, 1st floor, door A	81.41
C/ JUAN CARO Nº 17, 1st floor, door B	71.91
C/ JUAN CARO Nº 17, 1st floor, door C	49.70
C/ JUAN CARO Nº 17, 2nd floor, door A	78.91
C/ JUAN CARO Nº 17, 2nd floor, door B	71.91
C/ JUAN CARO Nº 17, 2nd floor, door C	49.70

Parking units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ Juan Caro, 17, - PK 1 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 2 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 3 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 4 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 5 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 6 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 7 S-1	20.00
C/ Juan Caro, 17, - PK 8 S-1	20.00

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

It appears to be in a good state of repair, as the building has been refurbished for its intended use.

1.4 Urban Planning

We have accessed online to the Urban Planning Information Portal of the Official Association of Quantity Surveyors and Technical Architects and Building Engineers of Toledo, being applicable the Subsidiary Planning Rules with final approval in February 1997 and successive modifications that, at the date of assessment, regulates the development, buildings and land in Fuensalida.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information is not completely up to date in this source. For an official consultation you would have to go to Fuensalida Town Hall.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land with regulation 1 "casco". The building, according to the parameters established in the Subsidiary Regulation, complies with the urban planning legality. The Fuensalida town planning department was consulted, and they indicated that the residential complex obtained a first occupancy licence the 14 of October of 2021.



DETERMINACIONES EN SUELO URBANO 1

ZONAS :	
1	CASCO ANTIGUO
2	ENSANCHE
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
4	MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.
5	RESIDENCIAL MIXTO.
6	INDUSTRIA Y ALMACENES.
7	EQUIPAMIENTO.
8	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
9	SERVICIOS URBANOS.
10	RED VIARIA.

3.1.

GRADO	JL
CODIGO ORDENANZA DE ZONAS	7F

Tenure

We have been provided with the deed of sale dated 30 December 2021.

Ownership:

The ownership as stated in the deed provided is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

1.5 Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing, with collective housing developments from financial institutions and in the secondary market. There are no new housing developments.

At the time of writing, there are few comparable in the rental market in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable are provided for nearby localities with a small population that have a homogeneous market to the one we are dealing with.

There are no comparable garages for sale or rent, given that they are only linked to the main element, which is housing.

Letting comparable Residential (Fuensalida)

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle General Asensio	85.00	500.00 €	5.88 €	First Floor, 2b/2baths, Garage included
Calle Ponce de León, 3	100.00	500.00 €	5.00 €	First Floor, 3b/2 bath, Garage included
Fuensalida	55.00	500.00 €	9.09 €	First Floor, 1b/1bath, Garage included
Centro Fuensalida	92.00	430.00 €	4.67 €	Second Floor, 2b/1bath, Garage included
Calle Azucena	70.00	425.00 €	6.07 €	First Floor, 2b , 2 baths, Garage included
Avda. San Crispín	68.00	400.00 €	4.89 €	First Floor, 2b , 1 baths, Garage included

Floor Plans





Photographs

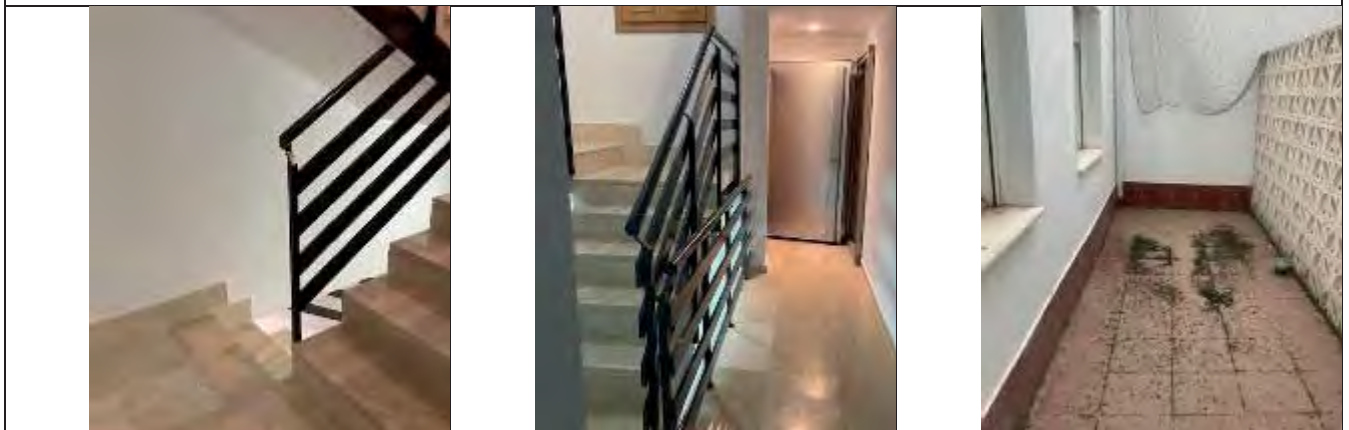




Interior view of dwellings



Interior view of dwellings



View of corridor of common areas

Interior backyard

1.6. Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta B	71.91	20/04/2022	19/04/2029	340.00 €	4.73 €	350.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta A	73.19	15/06/2022	14/06/2029	390.00 €	5.33 €	360.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta C	49.70	28/06/2022	27/06/2029	340.00 €	6.84 €	340.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta B	94.34	25/07/2022	24/07/2029	495.00 €	5.25 €	470.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta B	71.91	19/09/2022	18/09/2029	380.00 €	5.28 €	360.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta C	49.70	01/10/2022	30/09/2029	340.00 €	6.84 €	340.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta A	81.41	03/11/2022	02/11/2029	380.00 €	4.67 €	420.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 6	20.00	vacant	vacant			50.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta C	49.70	79.30 €	776.16 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta C	49.70	79.30 €	776.16 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta B	71.91	118.29 €	1,163.64 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta B	71.91	118.29 €	1,163.64 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta A	73.19	114.92 €	1,129.68 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta A	78.91	128.14 €	1,251.24 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta A	81.41	129.43 €	1,251.24 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta B	94.34	151.88 €	1,486.20 €	101.66 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 2	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1,	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €

garaje 5				
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 4	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 3	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 7	20.00	23.19 €	162.72 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 8	20.00	23.19 €	162.72 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 1	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 6	20.00	23.19 €	163.92 €	0.00 €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

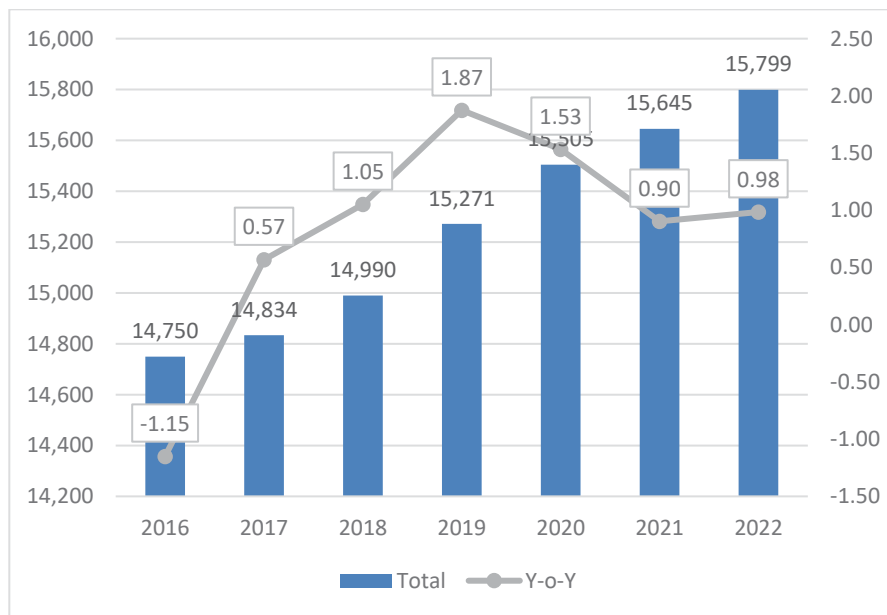
Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
155	7505	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20393	76,183 €	74,325 €	5.75%	4.50%
155	7499	C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20387	72,540 €	70,771 €	5.75%	4.50%
155	7508	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 2 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25828	9,800 €	9,561 €		
155	7503	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20391	67,579 €	65,930 €	5.75%	4.50%
155	7511	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 5 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25831	7,509 €	7,326 €		
155	7500	C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20388	97,141 €	94,772 €	5.75%	4.50%
155	7510	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 4 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25830	10,793 €	10,530 €		
155	7502	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20390	71,515 €	69,770 €	5.75%	4.50%
155	7509	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 3 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25829	8,751 €	8,538 €		
155	7506	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20394	67,587 €	65,939 €	5.75%	4.50%
155	7513	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 7 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25833	7,510 €	7,327 €		
155	7501	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20389	83,365 €	81,332 €	5.75%	4.50%
155	7514	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 8 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25834	9,263 €	9,037 €		
155	7512	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 6 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25832	10,354 €	10,101 €	5.75%	4.50%
155	7504	C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20392	73,023 €	71,242 €	5.75%	4.50%
155	7507	C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 1 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25827	8,114 €	7,916 €		

26. CL SAN VICTOR 17, TARANCÓN (CUENCA)

1.1 Micro location

The property subject to this valuation is located at Calle San Victor 17 in Tarancón. The municipality is located in the West of the province of Cuenca. It limits with the municipalities of Santa Cruz de la Zarza in Toledo and Belinchón, Barajas de Melo, Fuente de Pedro Naharro in Cuenca. It is located at the junction of the provinces of Cuenca, Toledo, Madrid and Guadalajara. It has several factories, but it is the meet industry Incarlopsa which stands out. There are also other companies in this sector which are set up in town. The municipality of Tarancón is located at 80 km from Madrid, 100 km from Toledo and 80 km from Cuenca.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, Tarancón has a population of 15,779 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

SITUATION



Source: Google Maps

Tarancón has a residential urban centre and an industrial area at the outskirts of town to the southwest. The property under valuation is located in the urban nucleus.

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools. The surrounding area has sufficient surface parking.

Communications

The property is situated on a secondary road. The main roads that pass next to Tarancón are the A-3 dual carriage road (Madrid-Valencia), A-40 (Avila-Teruel), not completed and the N-400, national road (Toledo-Cuenca). Tarancón has railway station connecting with Madrid, Cuenca and Valencia.

1.2 Description & Accommodation

This report assesses a number of units in a residential building comprising a closed block.

According to the information contained in the Cadastral file, the building was built in 2012. The building typology is a closed block construction with residential use, mainly multi-family units. The property has one floor below ground level and three floors above ground level.

The property has all the connections to urban facilities: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as are the communal areas, which are in a good state of conservation. The communal areas include entrance hall, staircase and lift.

The building has a mixed pitched roof with ceramic tiles and ceramic tiles as covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is of brown brick walls and single layer.

In the case of the dwellings. the finishes are:

- ✓ Living rooms and bedrooms: Floating flooring, painted walls and ceilings.
- ✓ Wet rooms: *gres* floors, tiled walls and painted ceilings.
- ✓ Exterior carpentry: lacquered aluminium and double glazing.
- ✓ Interior carpentries: varnished wood.
- ✓ Natural gas installation.

In the underground parking floor, the flooring is of concrete and walls and ceilings are painted, being the exterior carpentry made of steal.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ SAN VICTOR 17, planta bajo, puerta A	8696306VK9289F0036AB	25817
C/ SAN VICTOR 17 Planta bajo, puerta C	8696306VK9289F0038DX	25819
C/ SAN VICTOR 17, Planta bajo, puerta D	8696306VK9289F0039FM	25820
C/ SAN VICTOR 17, planta baja, puerta E	8696306VK9289F0040SZ	25821
C/ SAN VICTOR 17 Planta baja, puerta F	8696306VK9289F0041DX	25822
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 1, puerta A	8696306VK9289F0042FM	25823
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 1, puerta C	8696306VK9289F0044HW	25825
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta D	8696306VK9289F0045JE	25826
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta E	8696306VK9289F0046KR	25827
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta F	8696306VK9289F0047LT	25828
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G	8696306VK9289F0048BY	25829
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 2, puerta B	8696306VK9289F0050LT	25831
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 2, puerta D	8696306VK9289F0052ZU	25833
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta G	8696306VK9289F0055QP	25836
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta H	8696306VK9289F0056WA	25837
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 02, puerta I	8696306VK9289F0057ES	25838
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex)	8696306VK9289F0058RD	25839

Parking Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 1	8696306VK9289F0002OK	25783
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 2	8696306VK9289F0003PL	25784
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 3	8696306VK9289F0004AB	25785
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 4	8696306VK9289F0005SZ	25786
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 5	8696306VK9289F0006DX	25787
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 6	8696306VK9289F0007FM	25788
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 8	8696306VK9289F0009HW	25790
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 9	8696306VK9289F0010FM	25791
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 10	8696306VK9289F0011GQ	25792
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 11	8696306VK9289F0012HW	25793
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 12	8696306VK9289F0013JE	25794
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 13	8696306VK9289F0014KR	25795
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 14	8696306VK9289F0015LT	25796
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 19	8696306VK9289F0020ZU	25801
C/ SAN VICTOR Nº 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 21	8696306VK9289F0022MO	25803

C/ SAN VICTOR N° 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 22	8696306VK9289F0023QP	25804
C/ SAN VICTOR N° 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 23	8696306VK9289F0024WA	25805

Storage Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 1	8696306VK9289F0025ES	25806
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 2	8696306VK9289F0026RD	25807
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 3	8696306VK9289F0027TF	25808
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 4	8696306VK9289F0028YG	25809
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 5	8696306VK9289F0029UH	25810
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 6	8696306VK9289F0030TF	25811
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 7	8696306VK9289F0031YG	25812
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 8	8696306VK9289F0032UH	25813
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 9	8696306VK9289F0033IJ	25814
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 10	8696306VK9289F0034OK	25815
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 11	8696306VK9289F0035PL	25816
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 12	8696306VK9289F0059TF	25840
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 13	8696306VK9289F0060ES	25841
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 14	8696306VK9289F0061RD	25842
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 19	8696306VK9289F0066OK	25847
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 22	8696306VK9289F0069SZ	25850
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 23	8696306VK9289F0070PL	25851

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ SAN VICTOR 17, planta bajo, puerta A	95.97
C/ SAN VICTOR 17 Planta bajo, puerta C	59.31
C/ SAN VICTOR 17, Planta bajo, puerta D	46.32
C/ SAN VICTOR 17, planta baja, puerta E	70.13
C/ SAN VICTOR 17 Planta baja, puerta F	108.10
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 1, puerta A	94.65
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 1, puerta C	84.75
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta D	86.87
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta E	79.75
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 1, puerta F	83.20
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G	121.20
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 2, puerta B	120.38
C/ SAN VICTOR 17 Esc 1, planta 2, puerta D	129.71
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta G	127.76

C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta H	138.74
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 02, puerta I	64.87
C/ SAN VICTOR 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex)	128.39

Parking units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 1	35.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 2	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 3	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 4	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 5	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 6	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 8	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 9	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 10	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 11	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 12	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 13	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 14	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 19	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 21	25.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 22	30.00
C/ SAN VICTOR 17 w entrance by C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 23	30.00

Storage units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 1	7.54
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 2	7.51
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 3	7.53
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 4	5.89
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 5	6.09
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 6	8.45
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 7	8.74
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 8	5.96
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 9	5.99
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 10	5.55
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 11	8.46

C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 12	6.88
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 13	5.24
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 14	4.96
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 19	5.40
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 22	5.50
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 23	7.16

For the purposes of this valuation, we have adopted the floor areas provided by the client.

1.3 State of Repair

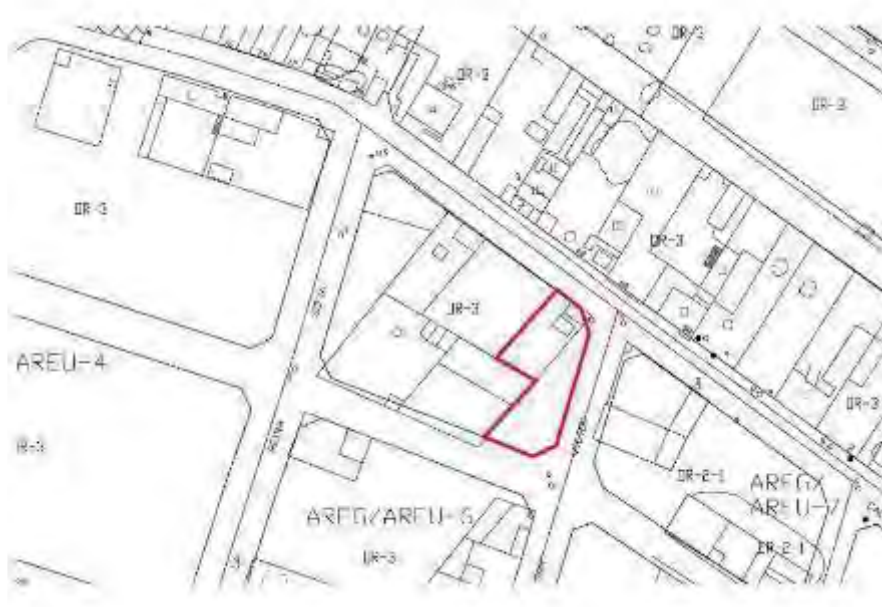
The property appears to be in a good state of repair commensurate with its age. However, there are some damage and damp in the walls, especially on the attic.

1.4 Urban Planning

We have accessed online the Town Planning Information Portal of the Official College of Architects of Castilla La Mancha, being applicable the Subsidiary Rules of Planning with final approval the 4 May 1999, and successive modifications. At the date of this valuation regulates the developments, buildings and land in Tarancón.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information is not completely up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to consult the local planning authorities of Tarancón.

According to these regulations, the land is located on land classified as urban land zoned as OR-



3 (Medium density). The building, according to the parameters established in the Subsidiary Regulations, complies with the current urban planning regulation.

Tenure

We have been provided with the licence of first occupation issued by Tarancón town hall and the deed of sale dated 30 December 2021.

Ownership:

The ownership as stated in the deed provided is Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

The property under valuation is not subject to any protection regime (affordable housing).

1.5 Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing. Availability concentrates in collective housing developments owned by financial institutions and secondary market properties offered by private owners. There are no new housing developments.

At the time of writing, there are few comparable in the rental market in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable are provided for nearby localities with a small population that have a homogeneous market to the one we are dealing with.

Letting comparable Residential

Address	Surf. (sqm)	Price (€/month)	Unit price(€/sqm/month)	Comments
Avenida Miguel de Cervantes	146	795	5.45	Fifth Floor, 4b/2bath, garage included
Calle de los Novios, 9	120	700	5.83	Mezzanine Floor, 3b/2bath, lift
Calle Peña del Águila, 4	65	600	9.23	Ground Floor, 3b/1bath, heating
Calle Melchor Cano, 31	61	550	9.02	Second Floor, 1b/1bath, furnished, lift
Avenida Pablo Iglesias, 12	85	500	5.88	Ground Floor, 1b/1bath, a/c

Travesía Santa Quiteria, 10

95

425

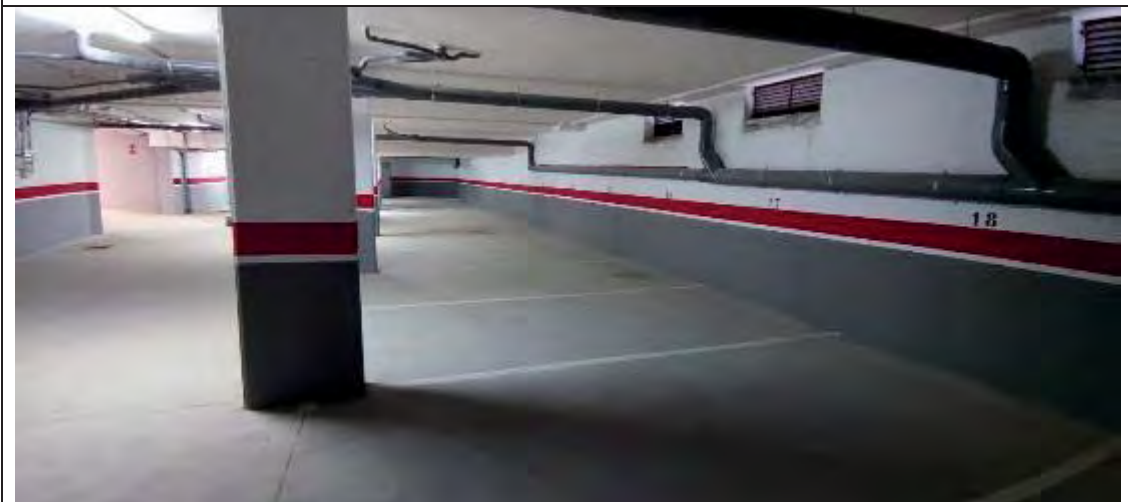
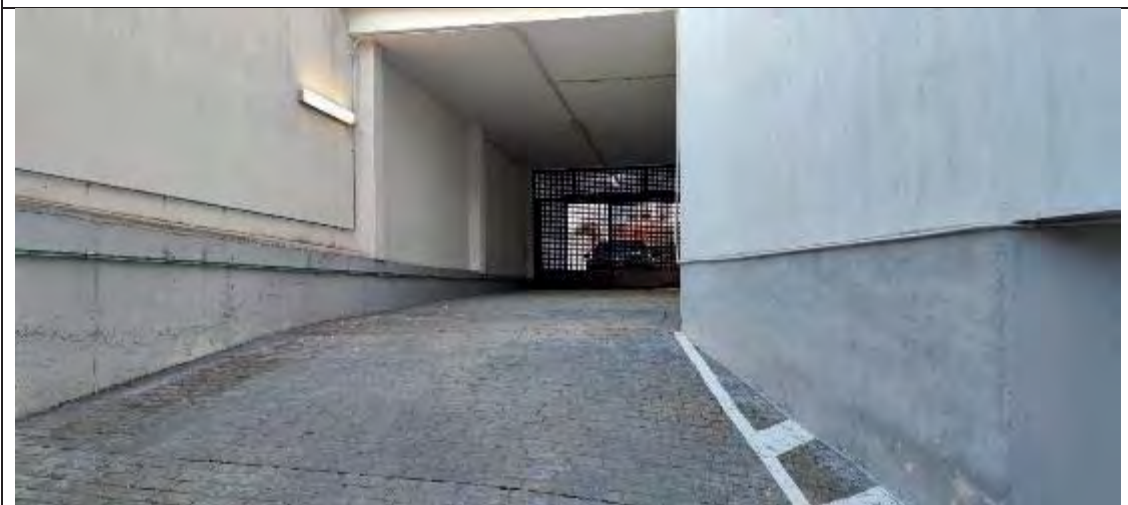
4.47

Attic First Floor,
1b/2bath

Photos







1.6 Valuation Approach & Assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G	121.20	24/06/2022	23/06/2029	500.00 €	4.13 €	590.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta F	83.20	24/06/2022	23/06/2029	440.00 €	5.29 €	510.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Planta bajo, puerta C	59.31	01/07/2022	30/06/2029	375.00 €	6.32 €	460.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta G	127.76	06/07/2022	05/07/2029	525.00 €	4.11 €	590.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta D	86.87	14/07/2022	13/07/2029	440.00 €	5.07 €	510.00 €
C/ SAN VICTOR nº 17 Esc 1, planta 1, puerta C	84.75	01/08/2022	31/07/2029	440.00 €	5.19 €	510.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta baja, puerta E	70.13	18/07/2022	17/07/2029	420.00 €	5.99 €	490.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 02, puerta I	64.87	27/07/2022	26/07/2029	380.00 €	5.86 €	490.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17, Planta bajo, puerta D	46.32	01/09/2022	31/08/2029	350.00 €	7.56 €	430.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta E	79.75	01/09/2022	31/08/2029	440.00 €	5.52 €	510.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 1, puerta A	94.65	09/09/2022	08/09/2029	490.00 €	5.18 €	510.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 2, puerta D	129.71	09/09/2022	08/09/2029	525.00 €	4.05 €	590.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta H	138.74	13/09/2022	12/09/2029	525.00 €	3.78 €	590.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex)	128.39	27/09/2022	26/09/2029	525.00 €	4.09 €	590.00 €
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 2, puerta B	120.38	05/10/2022	04/10/2029	525.00 €	4.36 €	590.00 €

C/ SAN VICTOR N° 17 Planta bajo, puerta F	108.10	24/10/2022	23/10/2029	500.00 €	4.63 €	540.00 €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta bajo, puerta A	95.97	08/11/2022	07/11/2029	500.00 €	5.21 €	490.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (sqm)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/annum)	Insurance (€/annum)
C/ SAN VICTOR N° 17, Planta bajo, puerta D	46.32	134.23 €	417.96 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Planta bajo, puerta C	59.31	171.86 €	530.28 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 02, puerta I	64.87	188.84 €	575.28 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta baja, puerta E	70.13	203.77 €	626.88 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 1, puerta E	79.75	232.66 €	712.32 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 1, puerta F	83.20	241.64 €	743.76 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR n° 17 Esc 1, planta 1, puerta C	84.75	247.10 €	755.04 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 1, puerta D	86.87	252.68 €	768.48 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 1, planta 1, puerta A	94.65	275.13 €	824.64 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta bajo, puerta A	95.97	278.53 €	842.64 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Planta bajo, puerta F	108.10	314.09 €	961.68 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 1, planta 2, puerta B	120.38	346.21 €	972.96 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G	121.20	351.84 €	1,076.28 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 2, puerta G	127.76	366.01 €	1,069.56 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex)	128.39	351.45 €	1,024.68 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 1, planta 2, puerta D	129.71	374.75 €	1,096.56 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 2, puerta H	138.74	399.01 €	1,141.44 €	102.28 €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 6	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 8	25.00	32.37 €	208.92 €	- €

C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 9	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 10	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 11	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 12	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 21	25.00	36.63 €	228.60 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 13	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 14	25.00	32.37 €	208.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 4	30.00	40.69 €	260.16 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 2	30.00	47.96 €	299.52 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 5	30.00	40.34 €	256.20 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 23	30.00	43.69 €	279.84 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 3	30.00	45.65 €	287.76 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 19	30.00	41.04 €	264.12 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 22	30.00	43.69 €	279.84 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 1	35.00	60.68 €	386.28 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 14	4.96	0.00 €	25.92 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 13	5.24	0.00 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 19	5.40	0.00 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 22	5.50	0.00 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 10	5.55	0.00 €	30.24 €	- €

C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 4	5.89	6.29 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 8	5.96	6.29 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 9	5.99	6.29 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 5	6.09	6.29 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 12	6.88	7.55 €	36.00 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 23	7.16	7.55 €	36.00 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 2	7.51	7.55 €	38.88 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 3	7.53	7.55 €	38.88 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 1	7.54	7.55 €	38.88 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 6	8.45	8.81 €	41.76 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 11	8.46	8.81 €	30.24 €	- €
C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 7	8.74	8.81 €	41.76 €	- €

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
156	7525	C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 TARANCON (CUENCA)	25829	108,921 €	106,264 €	6.00%	4.75%
156	7535	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 4 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25786	12,814 €	12,502 €		
156	7552	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 4 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25809	6,407 €	6,251 €		
156	7524	C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 1, puerta F- 16400 TARANCON (CUENCA)	25828	95,330 €	93,005 €	6.00%	4.75%
156	7532	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 1 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25783	11,215 €	10,942 €		
156	7549	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 1 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25806	5,608 €	5,471 €		
156	7516	C/ SAN VICTOR N° 17 Planta bajo, puerta C - 16400 TARANCON (CUENCA)	25819	87,210 €	85,083 €	6.00%	4.75%
156	7533	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 2 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25784	10,260 €	10,010 €		
156	7550	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 2 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25807	5,130 €	5,005 €		
156	7528	C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 2, planta 2, puerta G- 16400 TARANCON (CUENCA)	25836	110,515 €	107,820 €	6.00%	4.75%
156	7537	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 6 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25788	13,002 €	12,685 €		

156	7551	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 3 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25808	6,501 €	6,342 €		
156	7522	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25826	94,772 €	92,460 €	6.00%	4.75%
156	7538	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 8 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25790	11,150 €	10,878 €		
156	7564	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 22 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25850	5,575 €	5,439 €		
156	7521	C/ SAN VICTOR nº 17 Esc 1, planta 1, puerta C- 16400 TARANCON (CUENCA)	25825	96,541 €	94,186 €	6.00%	4.75%
156	7536	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 5 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25787	11,358 €	11,081 €		
156	7553	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 5 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25810	5,679 €	5,540 €		
156	7518	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta baja, puerta E - 16400 TARANCON (CUENCA)	25821	90,574 €	88,365 €	6.00%	4.75%
156	7539	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 9 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25791	10,656 €	10,396 €		
156	7557	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 9 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25814	5,328 €	5,198 €		
156	7530	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 02, puerta I - 16400 TARANCON (CUENCA)	25838	93,058 €	90,788 €	6.00%	4.75%
156	7540	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 10 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25792	10,927 €	10,661 €		
156	7565	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 23 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25851	5,960 €	5,815 €		
156	7517	C/ SAN VICTOR Nº 17, Planta bajo, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25820	83,274 €	81,243 €	6.00%	4.75%
156	7541	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 11 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25793	10,366 €	10,113 €		
156	7559	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 11 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25816	5,986 €	5,840 €		
156	7523	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta E- 16400 TARANCON (CUENCA)	25827	97,557 €	95,178 €	6.00%	4.75%
156	7542	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 12 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25794	11,889 €	11,599 €		
156	7560	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 12 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25840	5,974 €	5,829 €		
156	7520	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 1, puerta A - 16400 TARANCON (CUENCA)	25823	94,070 €	91,776 €	6.00%	4.75%
156	7546	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 21 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25803	11,790 €	11,502 €		
156	7556	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 8 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25813	5,526 €	5,391 €		
156	7527	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 2, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25833	110,443 €	107,749 €	6.00%	4.75%
156	7543	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 13 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25795	12,993 €	12,676 €		
156	7561	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 13 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25841	6,497 €	6,338 €		
156	7529	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta H - 16400 TARANCON (CUENCA)	25837	109,593 €	106,920 €	6.00%	4.75%
156	7544	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 14 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25796	12,893 €	12,579 €		
156	7562	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 14 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25842	6,447 €	6,289 €		
156	7531	C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex) - 16400 TARANCON (CUENCA)	25839	110,702 €	108,002 €	6.00%	4.75%
156	7548	C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 23 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25805	13,024 €	12,706 €		
156	7563	C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 19 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25847	6,512 €	6,353 €		

156	7526	C/ SAN VICTOR N° 17 Esc 1, planta 2, puerta B - 16400 TARANCON (CUENCA)	25831	110,977 €	108,270 €	6.00%	4.75%
156	7534	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 3 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25785	13,056 €	12,738 €		
156	7558	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 10 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25815	6,528 €	6,369 €		
156	7519	C/ SAN VICTOR N° 17 Planta bajo, puerta F - 16400 TARANCON (CUENCA)	25822	99,014 €	96,599 €	6.00%	4.75%
156	7545	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 19 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25801	11,881 €	11,592 €		
156	7554	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 6 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25811	5,926 €	5,782 €		
156	7515	C/ SAN VICTOR N° 17, planta bajo, puerta A - 16400 TARANCON (CUENCA)	25817	89,693 €	87,506 €	6.00%	4.75%
156	7547	C/ SAN VICTOR N° 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 22 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25804	10,552 €	10,295 €		
156	7555	C/ SAN VICTOR N° 17, planta -1, Trastero 7 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25812	5,276 €	5,147 €		

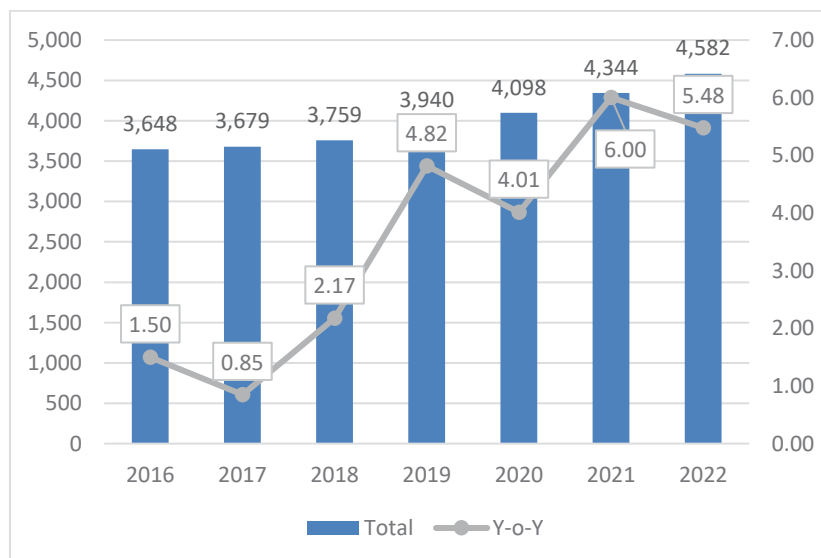
27. DOÑA JIMENA, 4, YUNCLER (TOLEDO)

1.1. Microlocation

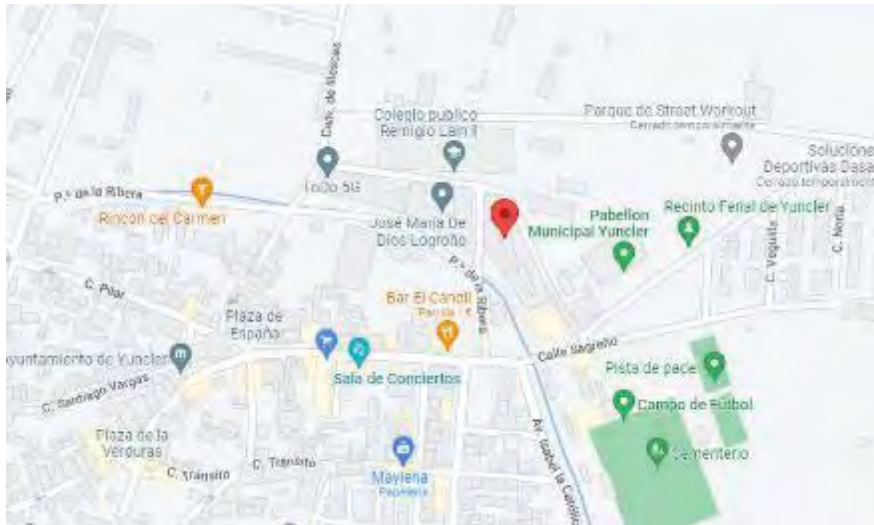
The properties subject to this valuation are located at Paseo de la Rivera, 19 and 21 corner with Travesía Doña Jimena 1 and 3 and rear façade to Calle Doña Jimena in Yuncler (Toledo). It is registered as Avenida de la Constitución, s/n and Calle Príncipe Felipe, which has been renamed as Paseo de la Ribera, as stated in the First Occupation Licence.

Yuncler is an independent town. The municipality is located at km 46.6 of the A-42 (Madrid-Toledo motorway), in the region of La Sagra. It is at an altitude of 532 metres above sea level, it has an area of 17.52 km² and is located 42 km from Madrid and 25 km from Toledo. It is bordered to the south by Villaluenga de la Sagra, to the north by Yuncos and Cedillo del Condado, to the northeast by Numancia de la Sagra, to the east by Pantoja and to the west by Cedillo.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 4,582 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is growing.



LOCATION



Source: Google Maps

Yuncler has a residential urban centre and three different industrial estates, Las Atalayas, Sector 9 and Las Lunas, being the property under valuation located to the northeast border of the urban area.

SITUATION



Fuente: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools.

The surrounding area has sufficient surface parking.

Communications

Communication is mainly by private car. The A-42 (Madrid-Toledo) dual carriage way is at 1.5 km from the property, driving through the TO-2422 local road. The AP-41 (Madrid-Toledo) toll-highway is at some 5 km distance.

1.2. Description & Accommodation

8 residential units are subject to this valuation. The units have as inseparable annexes garage spaces integrated in the residential complex that has six portals and a total of 53 dwellings and two retail units.

According to the information registered in the land registry notes, the building has accredited completion of the works on 12/04/2020.

The building typology is a construction in a closed block with multi-family residential use.

The building has one floor below ground level and 3 floors above ground level.

The building has all the connections to urban facilities: water supply, sewage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average both in the dwellings and in the communal areas, which are in a good state of repair. The communal areas include entrance hall, staircase and lift.

The building has a sloping roof with ceramic tiles as a covering material, the structure is made of reinforced concrete porticos and the façade is made of Toledo brick with granite plinth.

Residential units:

8 residential units of the following types are valued:

PORTAL 4:

- Ground floor B: has a living-dining room, kitchen, 1 bathroom and 3 bedrooms.
- Ground floor A: Living room, Kitchen, 1 Bathroom and 2 Bedrooms.
- 1st Floor B: Living room, Kitchen, 1 Bathroom and 3 Bedrooms.
- 1st Floor A: Living-dining room, Kitchen, 1 Bathroom and 2 Bedrooms.
- 2nd Floor B: Living-dining room, kitchen, 1 bathroom and 3 bedrooms.
- 2nd Floor A: Living-dining room, Kitchen, 1 Bathroom and 2 Bedrooms.
- Ground Floor B: Living-dining room, kitchen, 1 bathroom, 1 bedroom and terrace.

PORTAL 5:

- Ground floor B: has a living-dining room, kitchen, 2 bathrooms, 2 bedrooms and drying area.

The residential units have the following specification:

- Living rooms and bedrooms: floor-boards, painted walls and ceilings.
- Wet rooms: stoneware flooring, tiled walls and painted ceilings.
- Exterior carpentry: Aluminum lacquered in grey with sliding doors and double glazing.
- Interior carpentry: varnished oak wood.
- It has electric radiators and storage water heater for hot water.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo - A	3534012VK2333S0033XA	8663
Calle Doña Jimena nº 4, portal 4, piso 1º-B	3534012VK2333S0034MS	8664
Calle Doña Jimena nº 4, piso 1º- A	3534012VK2333S0035QD	8665
Calle Doña Jimena nº 4, piso 2º, puerta B	3534012VK2333S0036WF	8666
Calle Doña Jimena nº 4, escalera 4, piso 2º, puerta A	3534012VK2333S0037EG	8667
Calle Doña Jimena nº 6 - Bajo B	3534012VK2333S0040EG	8670
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo B	3534012VK2333S0032ZP	8662
Calle Doña Jimena nº 4, piso 3º, puerta B	3534012VK2333S0038RH	8668

All the residential units have parking annexed, two of them are motorbike parking spaces.

1.3. State of repair

The state of repair of the property is in accordance with the age of the building.

1.4. Urban Planning

We have accessed the Town Planning Information Portal of the Council of Yuncler. The Provincial Subsidiary Regulation is applicable in the municipality.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information could not be completely up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to visit the local planning authorities.

According to these regulations, the land is located in an area classified as consolidated urban land, zoned as *Casco Urbano (CU)*. The building, complies with the urban planning legality and the parameters established in the Subsidiary Regulations.



1.5. Tenure

We have been provided with acquisition title deeds in favour of “Ktesios Real Estate Socimi, S.A.” with date of 23 of February of 2023.

Ownership:

The ownership according to the deed’s information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated in single-family dwellings and secondly in collective dwellings. There are properties in multi-family developments that come from financial institutions and in the second-hand market.

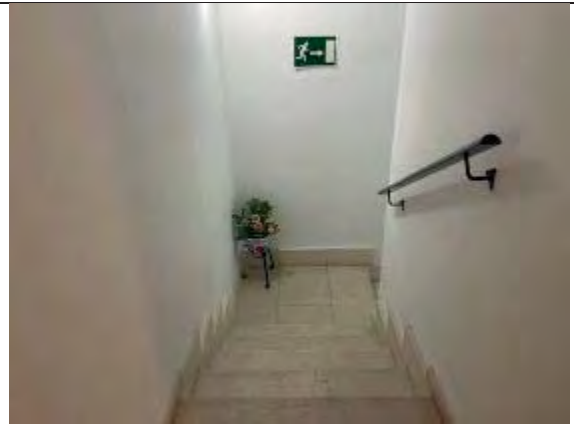
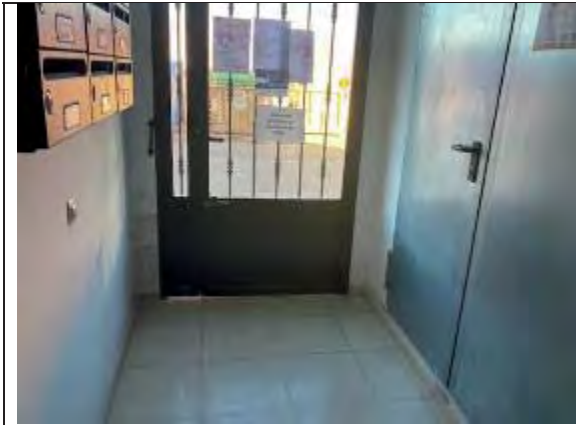
At the time of writing, there are units available in the letting market in the locality. Demand is slightly higher than supply.

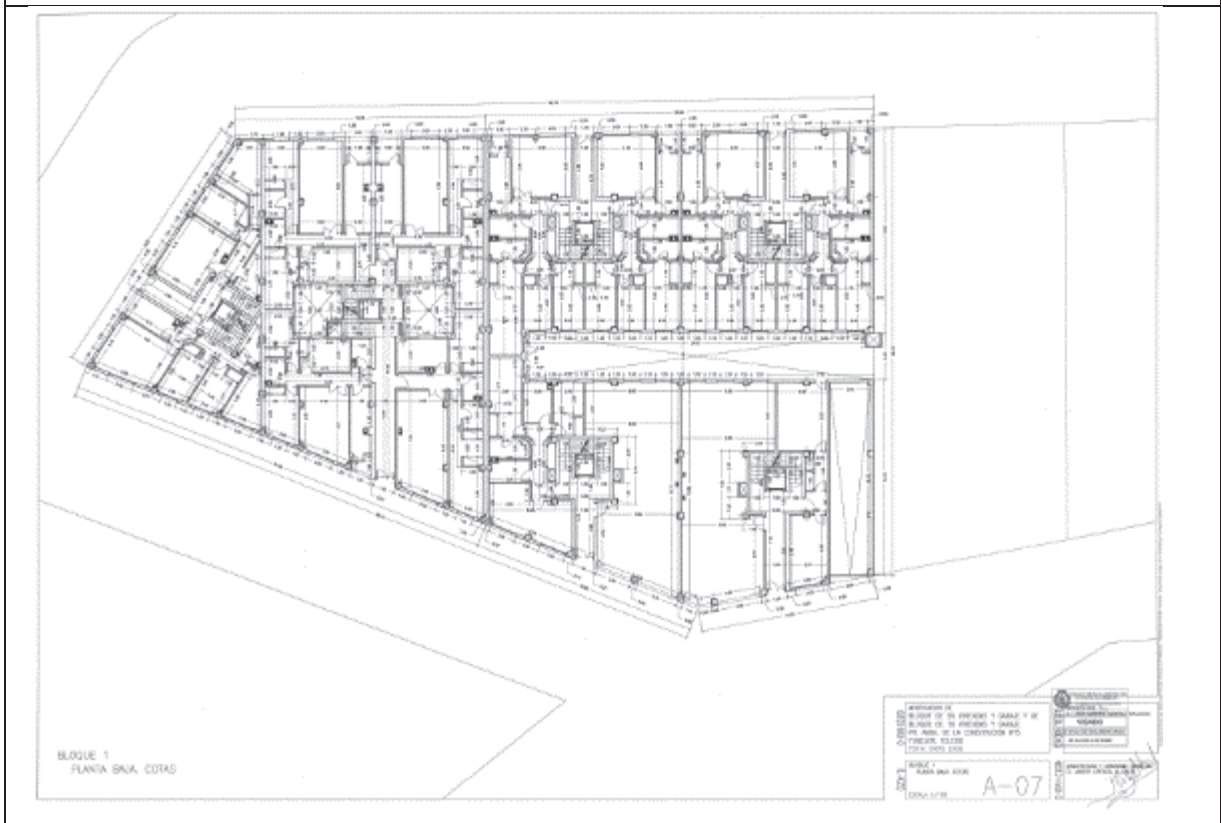
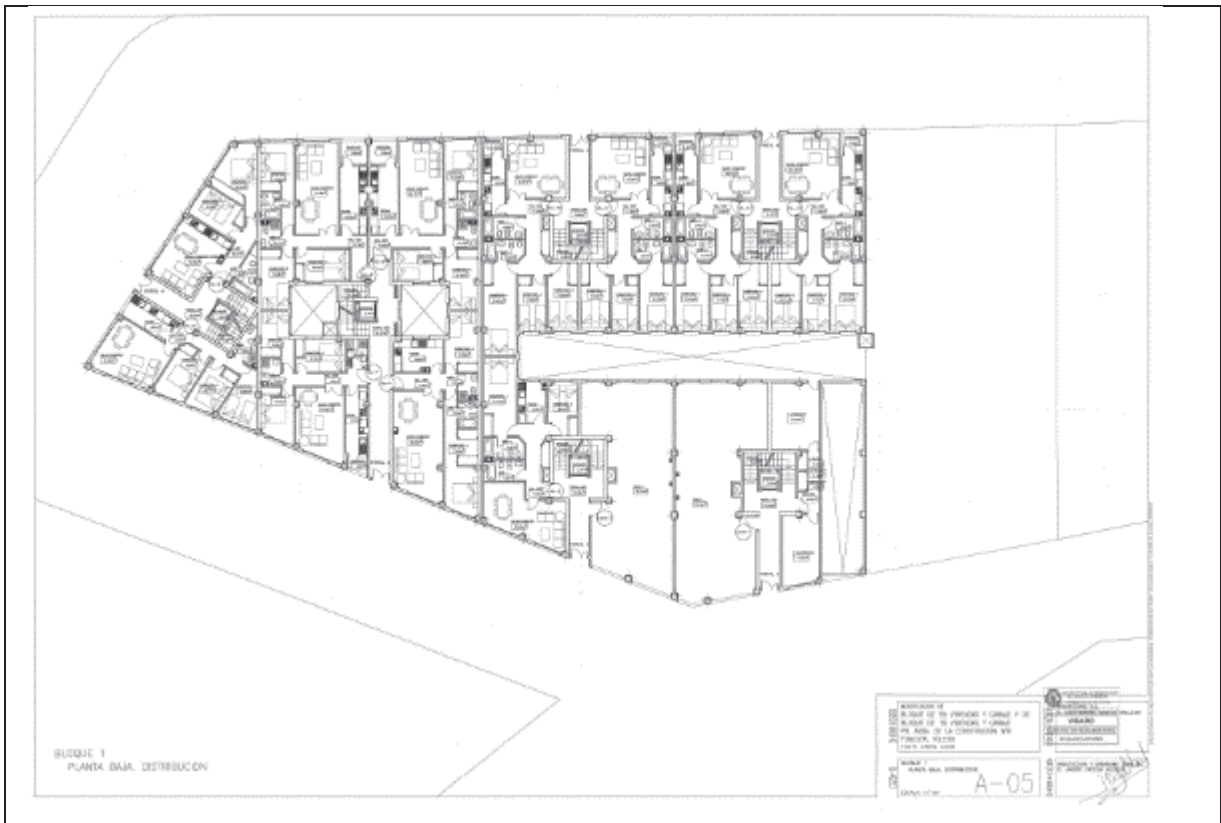
Letting comparable Residential (Yuncler)

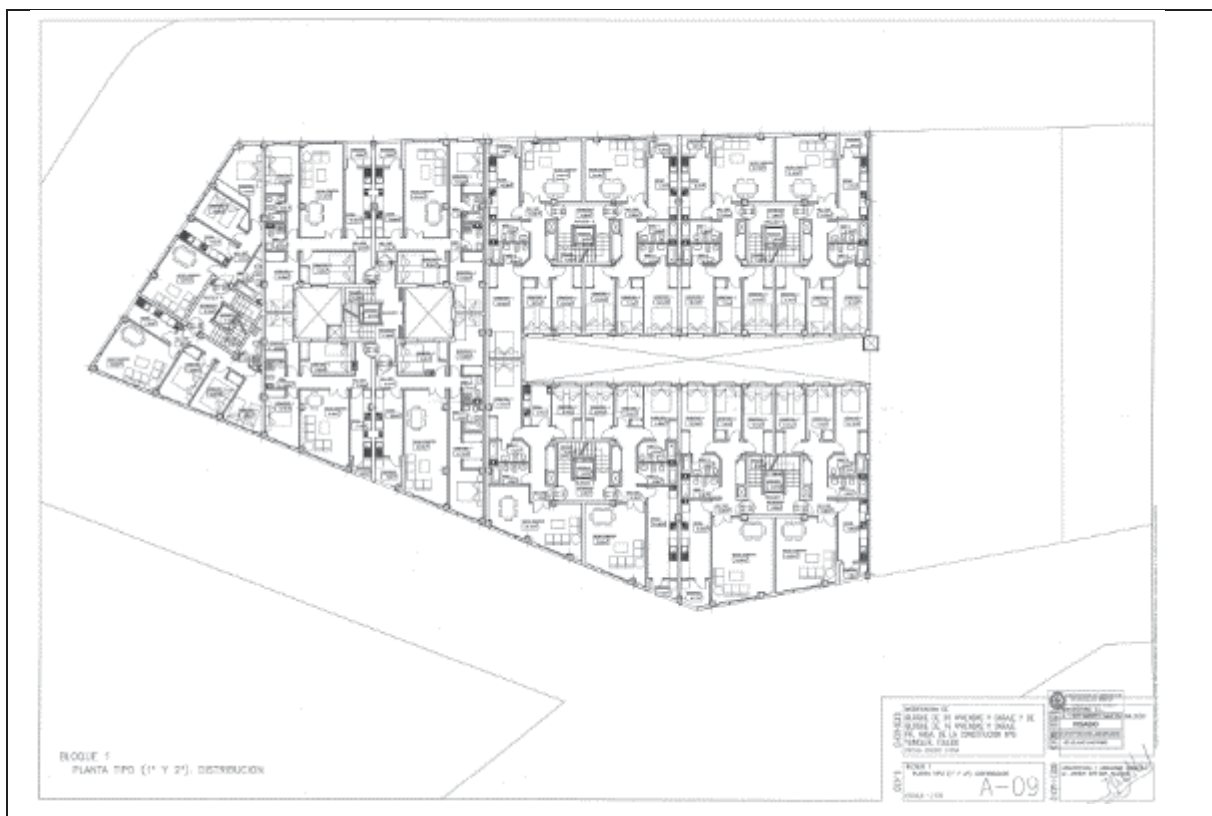
Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Voluntarios de la Cruz Roja, 2	85.00	650.00 €	7.65 €	Attic, 2b , 2 baths, Garage included
Calle Ronda, 4	75.00	550.00 €	7.33 €	First Floor, 2b , 2 bath Garage included
Calle Guerrero Malagón, 2	118.00	700.00 €	5.93 €	Attic, 2b , 2 baths, Garage included
Calle Guerrero Malagón, 4	98.00	600.00 €	6.12 €	Attic, 2b , 2 baths, Garage included
Paseo de la Rivera, 17	105.00	675.00 €	6.43 €	Second Floor, 4b , 2 bath Garage included
Calle Doña Jimena, 12	100.00	550.00 €	5.50 €	Ground Floor, 3b/2 bath, Garage included

Photos









1.7. Valuation Approach and assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (m ²)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/m ²)	Market Rent (€/m ²)
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo - A	81.00	27/07/2021	26/07/2028	382.50 €	4.72 €	400.00 €
Calle Doña Jimena nº 4, portal 4, piso 1º-B	112.00	01/08/2021	31/07/2028	425.00 €	3.79 €	500.00 €
Calle Doña Jimena nº 4, piso 1º- A	106.00	01/08/2021	31/07/2028	425.00 €	4.01 €	480.00 €
Calle Doña Jimena nº 4, piso 2º, puerta B	112.00	13/07/2021	12/07/2028	433.50 €	3.87 €	500.00 €
Calle Doña Jimena nº 4, escalera 4, piso 2º, puerta A	106.00	08/06/2021	07/06/2028	433.50 €	4.09 €	480.00 €
Calle Doña Jimena nº 6 - Bajo	130.00	01/08/2021	31/07/2028	350.00 €	2.69 €	520.00 €

B						
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo B	97.00	31/03/2022	30/03/2029	450.00 €	4.64 €	480.00 €
Calle Doña Jimena nº 4, piso 3º, puerta B	78.00	21/04/2022	20/04/2029	425.00 €	5.45 €	450.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (m ²)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/year)	Insurance (€/year)
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo - A	81.00	148.93	397.89	95.01
Calle Doña Jimena nº 4, portal 4, piso 1º-B	112.00	193.39	397.89	101.66
Calle Doña Jimena nº 4, piso 1º- A	106.00	181.84	374.76	101.66
Calle Doña Jimena nº 4, piso 2º, puerta B	112.00	193.39	374.76	95.01
Calle Doña Jimena nº 4, escalera 4, piso 2º, puerta A	106.00	181.84	397.89	101.66
Calle Doña Jimena nº 6 - Bajo B	130.00	230.33	511.11	95.01
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo B	97.00	181.25	341.1	101.66
Calle Doña Jimena nº 4, piso 3º, puerta B	78.00	153.11	397.89	101.66

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
157	7567	Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo - A	8663	96,182 €	93,836 €	5.75%	4.50%
157	7568	Calle Doña Jimena nº 4, portal 4, piso 1º-B	8664	119,749 €	116,828 €	5.75%	4.50%
157	7569	Calle Doña Jimena nº 4, piso 1º- A	8665	116,177 €	113,343 €	5.75%	4.50%
157	7570	Calle Doña Jimena nº 4, piso 2º, puerta B	8666	121,121 €	118,167 €	5.75%	4.50%
157	7571	Calle Doña Jimena nº 4, escalera 4, piso 2º, puerta A	8667	116,315 €	113,478 €	5.75%	4.50%
157	7573	Calle Doña Jimena nº 6 - Bajo B	8670	115,920 €	113,093 €	5.75%	4.50%
157	7566	Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo B	8662	118,702 €	115,807 €	5.75%	4.50%
157	7572	Calle Doña Jimena nº 4, piso 3º, puerta B	8668	109,612 €	106,939 €	5.75%	4.50%

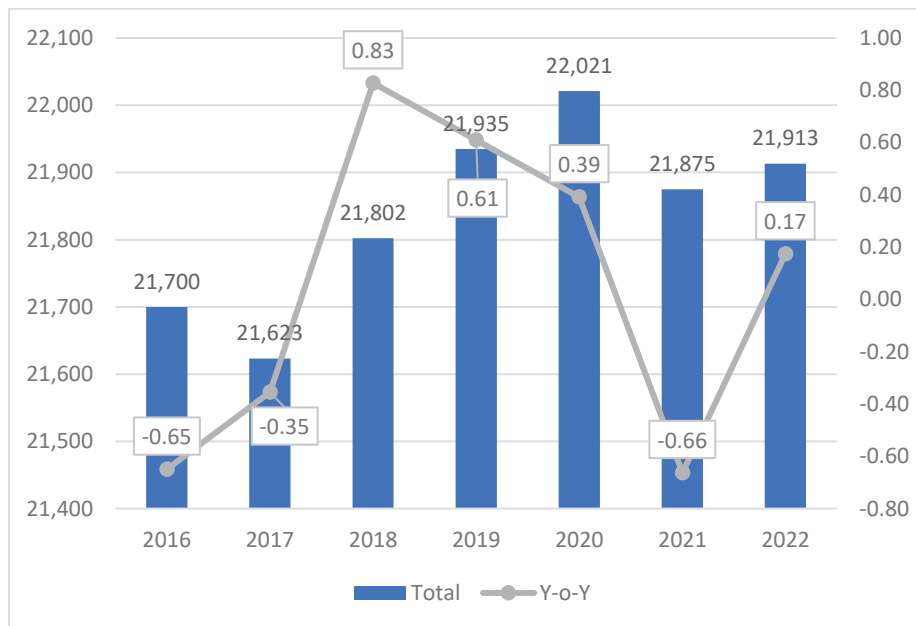
28. MÁLAGA, JAÉN, 220, MONCADA, VALENCIA

1.1. Microlocation

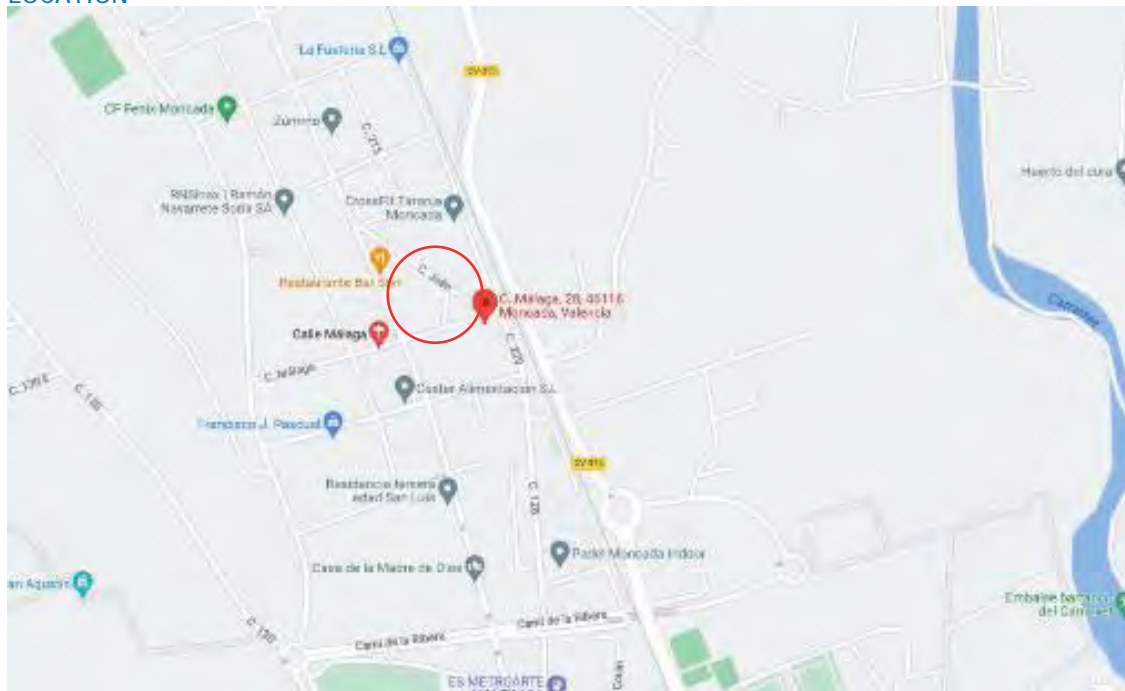
The properties subject to this valuation are located on the chamfered corner where three streets meet, Calle Málaga, Calle Jaén and Calle 220 in Moncada (Valencia), an independent municipality.

The municipality borders the following localities: Albalat dels Sorells, Alfara del Patriarca, Bétera, Foyos, Museros, Náquera and Valencia, all of them in the province of Valencia.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 21,913 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



Source: Google Maps

The property is located in the north of the urban area of Moncada, in an area which combines residential and industrial use, and which is not fully consolidated.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services, as well as care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools.

The surrounding area has sufficient surface parking.

Communications

The property is located next to the CV-315 road, which connects to the north with the A-7 (*Autovía del Mediterráneo*) and to the south with the north of Valencia. This is the main communication route in the area. The nearest metro station is Seminari-CEU, which is located 1.2 km south of the property and connects with the centre of Valencia.

1.2. Description and Accommodation

This report assesses a number of units within a residential block on a chamfered corner. According to the information contained in the cadastral records, the building was built in 2013. The building typology is a closed block for residential use. It is made up of terraced single-family units. The building has one floor below ground level and two floors above ground level.

The building has all the urban connections and installations: water supply, sewerage, lighting, electricity and telephony.

The quality of materials and finishes is average, both in the dwellings and in the communal areas, and the property is generally in a good state of repair.

As for the constructive characteristics of the dwellings, the roof is pitched with ceramic tiles, the structure of the building is made of reinforced concrete porticoes and the façade is half of exposed brick in orange and the upper half of concrete painted in beige.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ MALAGA 28 - PTA 9	4019736YJ2841N0009ZU	19590
C/ MALAGA 24 - PTA 11	4019736YJ2841N0011BY	19592
C/ MALAGA 26 - PTA 10	4019736YJ2841N0010LT	19591
C/ JAEN 3A - PTA 4	4019736YJ2841N0004HW	19585
C/ JAEN 5A - PTA 6	4019736YJ2841N0006KR	19587
C/ JAEN 1B - PTA 3	4019736YJ2841N0003GQ	19584
C/ JAEN 7 - PTA 8	4019736YJ2841N0008BY	19589

C/ MALAGA 22 - PTA 12	4019736YJ2841N0012ZU	19593
C/ JAEN 3B - PTA 5	4019736YJ2841N0005JE	19586
C/ JAEN 1A - PTA 2	4019736YJ2841N0002FM	19583
C/ MALAGA 18 - PTA 14	4019736YJ2841N0014MO	19595
C/ 220 G1 - PTA 1	4019736YJ2841N0001DX	19582

Parking Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ 220, 1G - G20	4019736YJ2841N0015QP	19602
C/ 220, 1G - G14	4019736YJ2841N0015QP	19596
C/ 220, 1G - G15	4019736YJ2841N0015QP	19597
C/ 220, 1G - G16	4019736YJ2841N0015QP	19598
C/ 220, 1G - G17	4019736YJ2841N0015QP	19599
C/ 220, 1G - G18	4019736YJ2841N0015QP	19600
C/ 220, 1G - G19	4019736YJ2841N0015QP	19601
C/ 220, 1G - G21	4019736YJ2841N0015QP	19603

Floor areas

Residential units

Unit	Land Registry Area (m ²)
C/ MALAGA 28 - PTA 9	158.75
C/ MALAGA 24 - PTA 11	156.00
C/ MALAGA 26 - PTA 10	156.10
C/ JAEN 3A - PTA 4	147.55
C/ JAEN 5A - PTA 6	146.70
C/ JAEN 1B - PTA 3	146.05
C/ JAEN 7 - PTA 8	150.40
C/ MALAGA 22 - PTA 12	156.55
C/ JAEN 3B - PTA 5	147.80
C/ JAEN 1A - PTA 2	148.29
C/ MALAGA 18 - PTA 14	155.50
C/ 220 G1 - PTA 1	192.05

Parking units

Unit	Land Registry Area (m ²)
C/ 220, 1G - G20	11.25
C/ 220, 1G - G14	11.25
C/ 220, 1G - G15	11.25
C/ 220, 1G - G16	11.25
C/ 220, 1G - G17	11.25

C/ 220, 1G - G18	11.25
C/ 220, 1G - G19	11.25
C/ 220, 1G - G21	11.25

Description of the properties

Residential:

- 1- 192.05 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 2- 156.00 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 3- 156.10 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 4- 158.75 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 5- 148.29 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 6- 146.05 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 7- 147.55 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 8- 147.80 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 9- 146.70 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 10- 150.40 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 11- 155,50 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.
- 12- 156,55 m²: Living-dining room, kitchen, 2 bathrooms and 3 bedrooms.

Residential units' specification:

- Living rooms and bedrooms: parquet, painted walls and ceilings.
- Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- Exterior carpentry: Lacquered aluminum and double glazing.
- Interior carpentry: varnished wood.
- Basement storage room: Cement, painted walls and ceilings.

Parking units' specification:

Cement floors, painted walls and ceilings.

1.3. State of repair

The state of repair of the property is in accordance with the age of the building.

1.4. Urban Planning

We have consulted the online Planning Information Portal of the Moncada Town Hall. The Municipal Subsidiary Regulations are the planning framework applicable.

According to these regulations, the land is classified as urban land. The building, according to the parameters established in the Subsidiary Norms, complies with the urban planning legality.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Land Registry Office of Moncada 1. According to this documentation:

Ownership:

The ownership according to the deed's information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family and collective housing: Most of the housing supply comes from the second-hand market. There are no new housing developments.

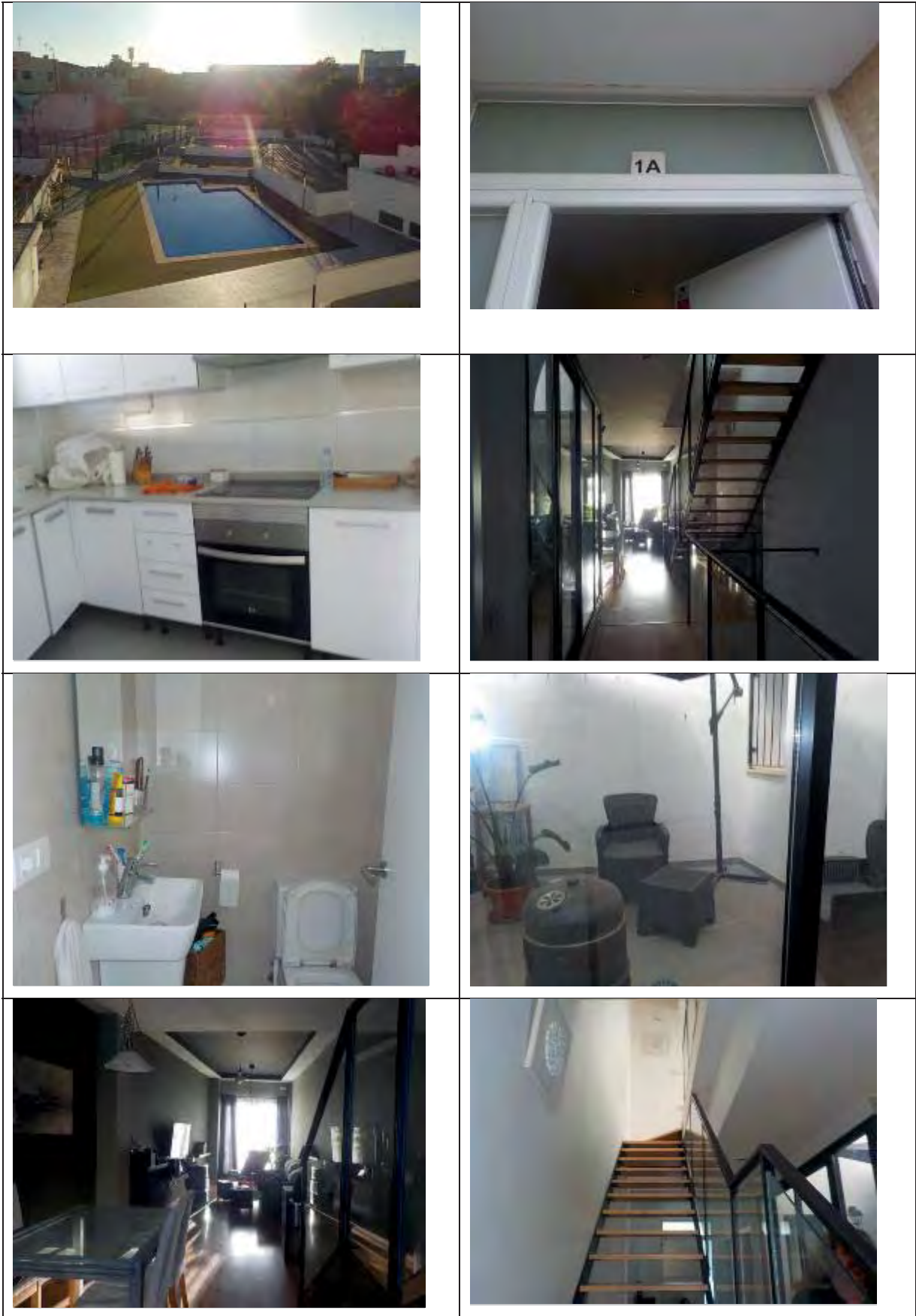
At the time of writing this report there are few properties available for rental in the locality due to the high demand in relation to supply. Comparable units are provided for nearby towns with a similar market to the one we are analyzing.

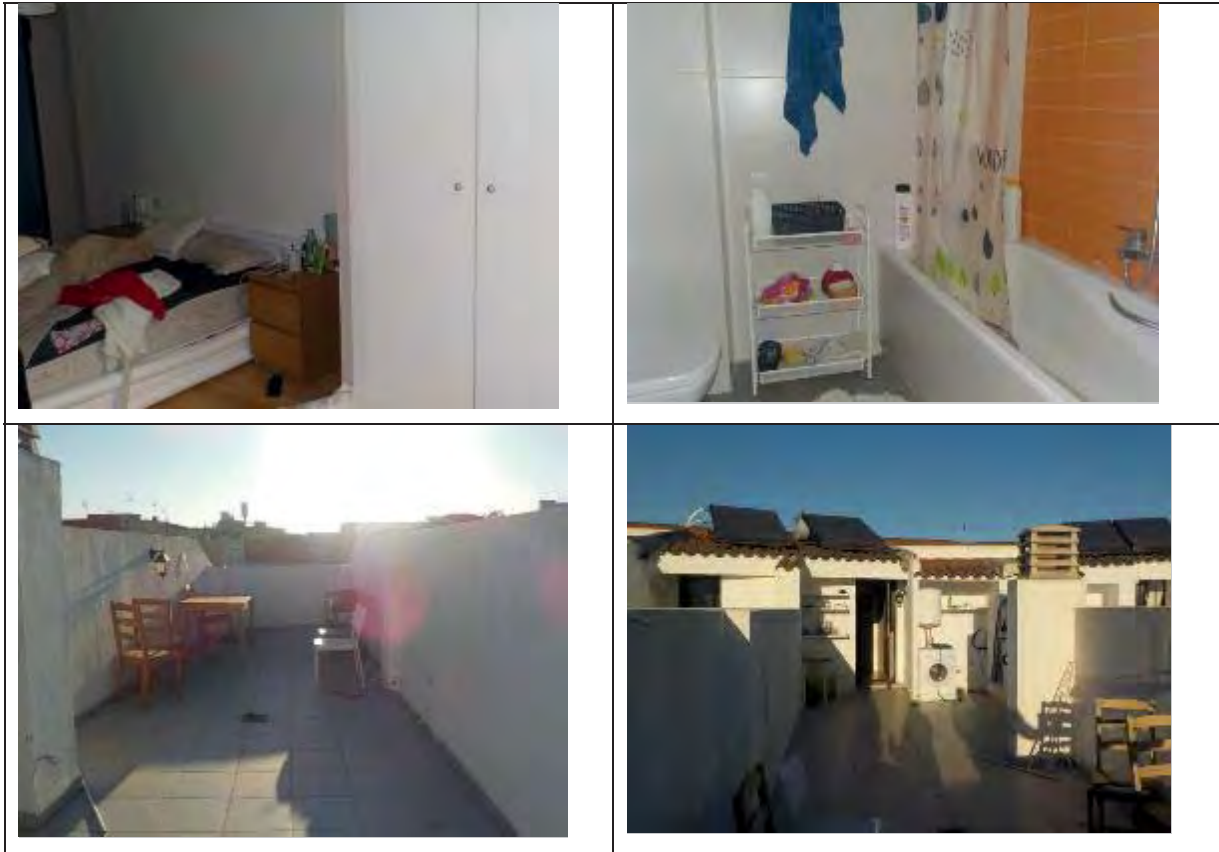
Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Jaume Roig, Rocafort	190.00	1,100.00 €	5.79 €	Terraced house, 4b/5bath
Guillem Tatay, Godella	200.00	1,400.00 €	7.00 €	Terraced house, 5b/3bath, 90 m ² land, swming pool, common areas
Calle de la Igualtat, Alboraya	225.00	1,200.00 €	5.33 €	Terraced house, 5b/4bath, built in 2000
Zona Ausias March, Alboraya	201.00	1,150.00 €	5.72 €	Terraced house, 5b/3bath, built in 1900
Urb. Mas Camarena, Bétera	150.00	1,300.00 €	8.67 €	Terraced house, 3b/3bath, built in 2000, swming pool, common areas
Urb. Mas Camarena, Bétera	230.00	1,550.00 €	6.74 €	Semidetached house, 5b/2bath, 200 m ² land plot, swming pool, common areas

Photos







1.7. Valuation Approach and assumptions

Rental Income

Residential Units

Address	Floor Area (m ²)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent (€/month)	Passing Rent (€/month/m ²)	Market Rent (€/m ²)
C/ MALAGA 28 - PTA 9	158.75	01/08/2019	31/07/2026	626.64 €	3.95 €	900.00 €
C/ MALAGA 24 - PTA 11	156.00	15/10/2019	14/10/2026	733.87 €	4.70 €	900.00 €
C/ MALAGA 26 - PTA 10	156.10	11/10/2019	10/10/2026	733.87 €	4.70 €	900.00 €
C/ JAEN 3A - PTA 4	147.55	01/02/2020	31/01/2027	715.28 €	4.85 €	900.00 €
C/ JAEN 5A - PTA 6 (*)	146.70	15/03/2020	14/03/2027	702.70 €	4.79 €	900.00 €
C/ JAEN 1B - PTA 3	146.05	07/07/2020	06/07/2027	733.28 €	5.02 €	900.00 €
C/ JAEN 7 - PTA 8	150.40	20/07/2020	19/07/2027	733.28 €	4.88 €	900.00 €
C/ MALAGA 22 - PTA 12	156.55	05/12/2020	04/12/2027	779.43 €	4.98 €	900.00 €
C/ JAEN 3B - PTA 5	147.80	30/08/2021	29/08/2028	739.50 €	5.00 €	900.00 €
C/ JAEN 1A - PTA 2	148.29	30/12/2021	29/12/2028	780.30 €	5.26 €	900.00 €
C/ MALAGA 18 - PTA 14	155.50	21/10/2022	20/10/2029	800.00 €	5.14 €	900.00 €
C/ 220 G1 - PTA 1 (*)	192.05	25/11/2022	24/11/2029	775.00 €	4.04 €	900.00 €

(*) Units that are let with a parking space

Parking Units

Address	Floor Area (m ²)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent (€/month)	Passing Rent (€/month/m ²)	Market Rent (€/m ²)
C/ 220, 1G - G15	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €
C/ 220, 1G - G16	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €
C/ 220, 1G - G17	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €
C/ 220, 1G - G18	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €
C/ 220, 1G - G19	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €
C/ 220, 1G - G21	11.25	vacant	vacant	-	-	50.00 €

Outgoings

Address	Floor Area (m ²)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/year)	Insurance (€/year)
C/ MALAGA 28 - PTA 9	158.75	582.70	734.99	95.00
C/ MALAGA 24 - PTA 11	156.00	604.28	722.47	95.00
C/ MALAGA 26 - PTA 10	156.10	558.69	731.89	95.00
C/ JAEN 3A - PTA 4	147.55	529.88	693.10	95.00
C/ 220, 1G - G20	11.25	42.98	41.80	-
C/ JAEN 5A - PTA 6	146.70	531.87	681.60	95.00
C/ JAEN 1B - PTA 3	146.05	531.48	678.50	95.00
C/ JAEN 7 - PTA 8	150.40	556.17	681.59	95.00
C/ MALAGA 22 - PTA 12	156.55	611.86	732.89	95.00
C/ JAEN 3B - PTA 5	147.80	529.88	693.10	95.00
C/ JAEN 1A - PTA 2	148.29	545.62	691.08	95.00
C/ MALAGA 18 - PTA 14	155.50	621.92	726.67	95.00
C/ 220 G1 - PTA 1	192.05	642.86	910.96	95.00
C/ 220, 1G - G14	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G15	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G16	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G17	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G18	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G19	11.25	42.98	41.80	-
C/ 220, 1G - G21	11.25	42.98	41.80	-

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR) after CAPEX:	IRR	Exit Yield
109	6381	C/ MALAGA 28 - PTA 9	19590	247,857 €	241,812 €	5.25%	3.75%
109	6379	C/ MALAGA 24 - PTA 11	19592	252,984 €	246,814 €	5.25%	3.75%
109	6380	C/ MALAGA 26 - PTA 10	19591	254,096 €	247,899 €	5.25%	3.75%
109	6373	C/ JAEN 3A - PTA 4	19585	255,048 €	248,827 €	5.25%	3.75%
109	6375	C/ JAEN 5A - PTA 6	19587	238,985 €	233,156 €	5.25%	3.75%
109	6388	C/ 220, 1G - G20	19602	12,578 €	12,271 €		
109	6372	C/ JAEN 1B - PTA 3	19584	254,413 €	248,208 €	5.25%	3.75%
109	6376	C/ JAEN 7 - PTA 8	19589	253,559 €	247,375 €	5.25%	3.75%
109	6378	C/ MALAGA 22 - PTA 12	19593	252,651 €	246,489 €	5.25%	3.75%
109	6374	C/ JAEN 3B - PTA 5	19586	252,321 €	246,167 €	5.25%	3.75%
109	6371	C/ JAEN 1A - PTA 2	19583	254,247 €	248,046 €	5.25%	3.75%
109	6377	C/ MALAGA 18 - PTA 14	19595	251,012 €	244,890 €	5.25%	3.75%
109	6370	C/ 220 G1 - PTA 1	19582	227,932 €	222,373 €	5.25%	3.75%
109	6382	C/ 220, 1G - G14	19596	11,996 €	11,704 €		
109	6389	C/ 220, 1G - G21	19603	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%
109	6387	C/ 220, 1G - G19	19601	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%
109	6386	C/ 220, 1G - G18	19600	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%
109	6385	C/ 220, 1G - G17	19599	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%
109	6384	C/ 220, 1G - G16	19598	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%
109	6383	C/ 220, 1G - G15	19597	13,945 €	13,605 €	5.25%	3.75%

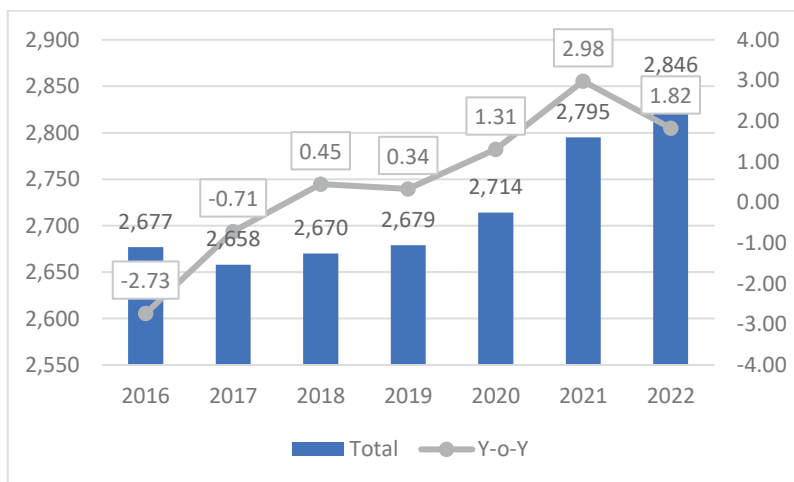
29. LES MARJALS, 3, CHILCHES, CASTELLÓN

1.1. Microlocation

The properties subject to this valuation are located at Calle Les Marjals 3, in the town of Chilches in the province of Castellón. Chilches is a municipality of the Costa de Azahar, located a distance of 23 km from the capital Castellón de la Plana and 41 km from Valencia city. The town of Chilches is classified as an autonomous nucleus. The typification of the locality is urban town. The socio-economic level of the population is medium.

The municipality of Chilches limits with Vall de Uxó, Moncófar and La Llosa, towns in the province of Castellón, and to the East with the Mediterranean Sea.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 2,846 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is increasing.



LOCATION



The property has all the connections to urban installations: water supply, sewage, lighting, electricity and telephone. The quality of materials and finishes is average, as well as in the common areas, being in a good state of conservation.

The foundations of the building are unknown, but it is estimated, due to its proximity to the coast, that it has reinforced concrete slab, with a double partition wall, air chamber and insulation, with single-layer mortar as the exterior finish. The structure of the building is made of reinforced concrete, with a flat, non-walkable roof.

The units to be valued are as follows:

Residential units:

39 residential units on a multi-dwelling building. Only one unit has been accessed, the one located on the ground floor, door 9. For the rest of the dwellings we have assumed that qualities are similar to the one that have been visited.

There are 13 units on the ground floor, 13 on the first floor and 13 more on the second floor. 7 out of the 13 units located on the second floor are duplex type units. All the dwellings have a parking space and storage room, except for the following 13 units (ground floor 11, 12, 13 and 14, first floor 17 and 30, second floor 34, 39, 40, 41, 42, 43 and 44) which do not have a storage room.

The unit visited has a kitchen-office, living-dining room, 2 bedrooms, 2 bathrooms, interior courtyard and terrace.

In the case of the property visited, the finishes are:

- Living room and bedrooms: tiled floors, painted walls and ceilings.
- Wet rooms: stoneware floors, tiled walls and painted ceilings.
- Exterior carpentry: Lacquered aluminum and double glazing.
- Interior carpentry: Varnished wood.
- ACS: Electric storage tank.
- Heating and air conditioning: Pre-installation.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-12 (*)	3458222YK4035N0012GQ	9876
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-32	3458222YK4035N0032YG	9896
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-25	3458222YK4035N0025WA	9889
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-1	3458222YK4035N0001UH	9865
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-22	3458222YK4035N0022XI	9886
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-29	3458222YK4035N0029YG	9893
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-23	3458222YK4035N0023MO	9887
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-15	3458222YK4035N0015KR	9879
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-45	3458222YK4035N0045HW	9909
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-42 (*)	3458222YK4035N0042DX	9906
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-30 (*)	3458222YK4035N0030RD	9894
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-17 (*)	3458222YK4035N0017BY	9881
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-8	3458222YK4035N0008FM	9872
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-41 (*)	3458222YK4035N0041SZ	9905
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-35	3458222YK4035N0035OK	9899
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-34 (*)	3458222YK4035N0034IJ	9898
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-39 (*)	3458222YK4035N0039DX	9903
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-40 (*)	3458222YK4035N0040AB	9904
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-14 (*)	3458222YK4035N0014JE	9878
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-44 (*)	3458222YK4035N0044GQ	9908
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-43 (*)	3458222YK4035N0043FM	9907
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-18	3458222YK4035N0018ZU	9882
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-36	3458222YK4035N0036PL	9900
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-19	3458222YK4035N0019XI	9883
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-5	3458222YK4035N0005AB	9869
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-7	3458222YK4035N0007DX	9871
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-37	3458222YK4035N0037AB	9901
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-6	3458222YK4035N0006SZ	9870
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-24	3458222YK4035N0024QP	9888
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-21	3458222YK4035N0021ZU	9885
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-38	3458222YK4035N0038SZ	9902
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-4	3458222YK4035N0004PL	9868
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-26	3458222YK4035N0026ES	9890
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-13 (*)	3458222YK4035N0013HW	9877
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-27	3458222YK4035N0027RD	9891
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-20	3458222YK4035N0020BY	9884
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-3	3458222YK4035N0003OK	9867
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-11 (*)	3458222YK4035N0011FM	9875
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-9	3458222YK4035N0009GQ	9873

All the residential units have parking annexed. The residential units marked with (*) do not have

storage room annexed but the rest of units have.

Floor areas

Residential units

Unit	Land Registry Area (m ²)	Parking Area (m ²)	Storage Area (m ²)
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-12	60.63	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-32	82.98	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-25	65.97	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-1	44.75	9.90	11.91
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-22	66.13	9.90	3.90
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-29	65.97	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-23	66.78	9.90	3.79
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-15	66.35	9.90	3.82
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-45	77.32	9.90	3.98
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-42	91.73	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-30	77.32	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-17	82.98	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-8	48.24	9.90	5.71
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-41	91.73	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-35	73.49	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-34	94.97	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-39	91.02	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-40	91.73	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-14	60.63	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-44	91.73	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-43	91.73	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-18	67.33	9.90	4.79
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-36	69.89	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-19	68.28	9.90	3.87
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-5	68.94	9.90	6.59
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-7	53.73	9.90	4.84
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-37	69.89	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-6	65.84	9.90	5.50
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-24	65.23	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-21	69.89	9.90	3.20
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-38	66.78	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-4	63.70	9.90	6.89
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-26	65.97	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-13	60.63	9.90	-
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-27	65.97	9.90	4.44
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-20	73.49	9.90	2.94
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-3	63.49	9.90	8.91

1.5. Tenure

We have been provided with acquisition title deeds in favour of “Ktesios Real Estate Socimi, S.A.” with date of 29 of March of 2022.

Ownership:

The ownership according to the deed’s information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The area where the properties are located is the so-called beach area. It has a marked character of second residence properties. Most of the existing buildings have been built for secondary residency use for the summer season. They are multi-family buildings, with units with two or three bedrooms, large terraces and average specification.

The supply both for sale and for letting is medium/high, due to the aforementioned second home character. The profile of the buyer is one who is looking for properties for the summer season or to acquire a second home residence.

There are nearby towns such as Moncofa, Almenara or Canet d'en Berenguer, with the same morphology of their municipalities, i.e. an old town centre located a few kilometres from the coast and a beach area where there is a concentration of multi-family blocks of flats with large communal areas destined for second homes.

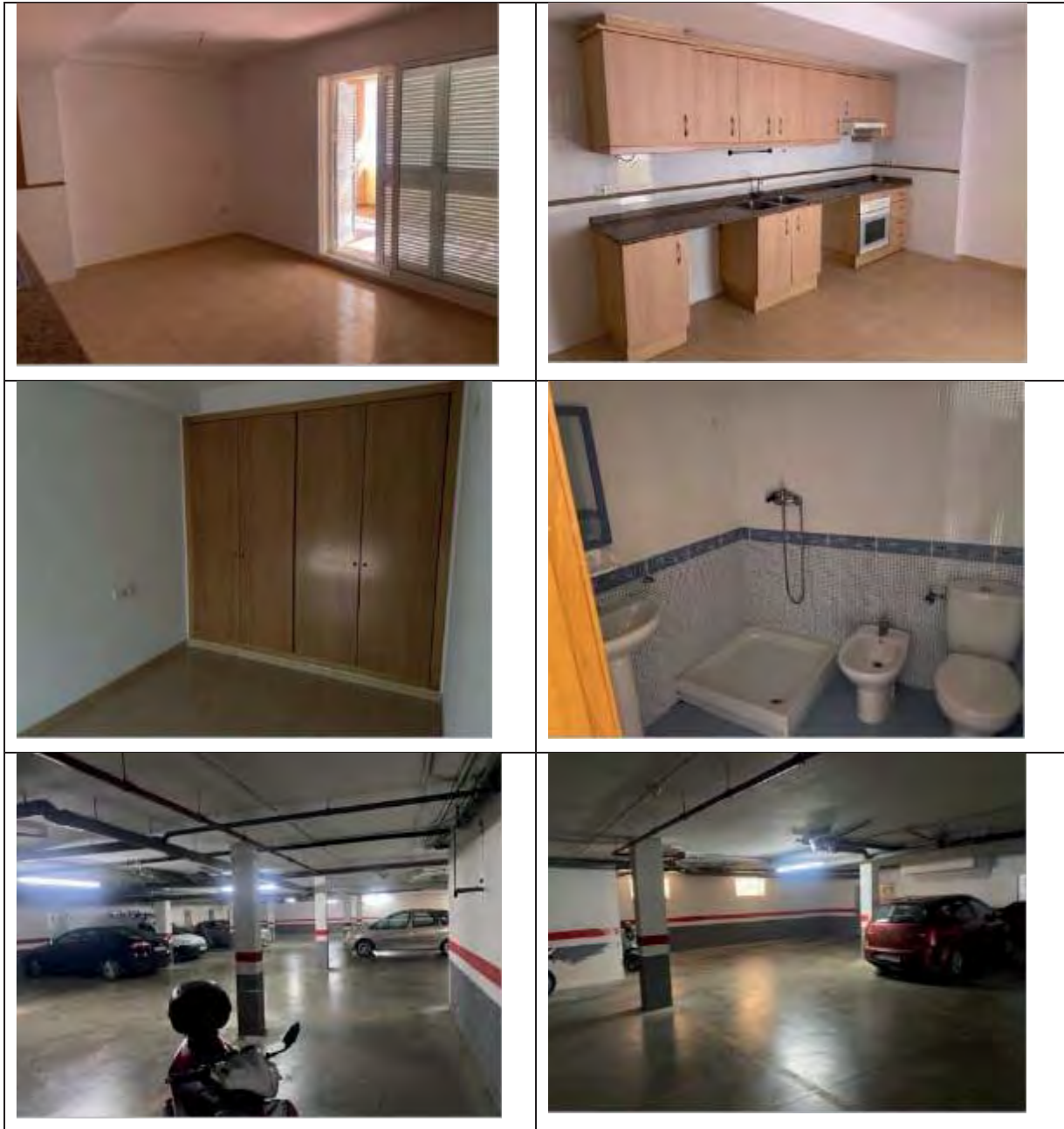
Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Calle Cuenca, 8, Playa Chilches	85.00	500.00 €	5.88 €	Second Floor, 2b , 1 bath, Garage included
Calle Luis Buñuel, 14, Chilches	75.00	500.00 €	6.67 €	First Floor, 2b , 1 bath Garage included
Calle Huesca, 5, Playa de Chilches	84.00	450.00 €	5.36 €	Second Floor, 2b , 2 bath Garage included
Calle Cerezo, Chilches	80.00	695.00 €	8.69 €	Second Floor, 2b , 1 bath
Calle Cirerer, Chilches	86.00	600.00 €	6.98 €	Third Floor, 3b , 1 bath
Calle Costa Brava, 7, Almenara	80.00	500.00 €	6.25 €	First Floor, 2b/1 bath, Garage included

Photos







1.7. Valuation Approach and assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (m ²)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent (€/month)	Passing Rent (€/month/m ²)	Market Rent (€/m ²)
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-12	60.63	17/04/2019	16/04/2026	287.59	4.74	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-32	82.98	27/06/2019	26/06/2026	312.73	3.77	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-25	65.97	27/06/2019	26/06/2026	312.73	4.74	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-1	44.75	01/01/2020	31/12/2026	240.19	5.37	425.00

C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-22	66.13	05/05/2020	04/05/2027	309.98	4.69	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-29	65.97	01/09/2020	31/08/2027	267.64	4.06	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-23	66.78	15/08/2020	14/08/2027	306.00	4.58	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-15	66.35	04/09/2020	03/09/2027	314.87	4.75	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2°-45	77.32	01/10/2020	30/09/2027	326.63	4.22	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-42	91.73	14/10/2020	13/10/2027	421.46	4.59	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-30	77.32	01/11/2020	31/10/2027	270.30	3.50	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-17	82.98	01/11/2020	31/10/2027	281.11	3.39	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-8	48.24	01/12/2020	30/11/2027	274.15	5.68	425.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-41	91.73	01/01/2021	31/12/2027	430.44	4.69	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2°-35	73.49	01/02/2021	31/01/2028	314.17	4.28	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-34	94.97	01/02/2021	31/01/2028	399.38	4.21	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-39	91.02	01/02/2021	31/01/2028	383.40	4.21	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-40	91.73	01/02/2021	31/01/2028	399.38	4.35	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-14	60.63	01/04/2021	31/03/2028	265.20	4.37	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-44	91.73	31/05/2021	30/05/2028	336.60	3.67	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2° ATICO-43	91.73	06/06/2021	05/06/2028	397.80	4.34	525.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-18	67.33	01/08/2021	31/07/2028	260.10	3.86	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2°-36	69.89	01/08/2021	31/07/2028	331.50	4.74	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-19	68.28	01/08/2021	31/07/2028	331.50	4.86	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-5	68.94	01/08/2021	31/07/2028	280.50	4.07	425.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-7	53.73	06/08/2021	05/08/2028	295.80	5.51	425.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2°-37	69.89	26/08/2021	25/08/2028	326.40	4.67	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-6	65.84	31/08/2021	30/08/2028	326.40	4.96	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-24	65.23	15/10/2021	14/10/2028	326.40	5.00	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-21	69.89	20/10/2021	19/10/2028	326.40	4.67	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2°-38	66.78	21/11/2021	20/11/2028	331.50	4.96	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-4	63.7	21/11/2021	20/11/2028	306.00	4.80	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-26	65.97	17/01/2022	16/01/2029	336.60	5.10	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-13	60.63	28/02/2022	27/02/2029	285.00	4.70	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-27	65.97	23/03/2022	22/03/2029	340.00	5.15	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1°-20	73.49	22/04/2022	21/04/2029	340.00	4.63	500.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-3	63.49	21/07/2022	20/07/2029	500.00	7.88	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-11	66.63	15/11/2022	14/11/2029	500.00	7.50	450.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-9	60.40	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	490.00

Outgoings

Address	Floor Area (m ²)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/year)	Insurance (€/year)
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-12	60.63	289.31	302.40	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-32	82.98	396.84	405.45	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-25	65.97	320.27	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-1	44.75	246.66	234.45	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-22	66.13	320.10	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-29	65.97	320.27	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-23	66.78	332.26	339.30	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-15	66.35	332.13	331.20	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-45	77.32	379.50	386.10	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-42	91.73	433.08	494.55	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-30	77.32	370.41	386.10	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-17	82.98	387.75	418.50	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-8	48.24	261.58	248.85	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-41	91.73	433.08	494.55	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-35	73.49	346.49	361.80	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-34	94.97	450.03	508.95	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-39	91.02	441.36	492.75	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-40	91.73	433.08	494.55	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-14	60.63	289.31	302.40	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-44	91.73	439.09	495.90	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º ATICO-43	91.73	433.08	494.55	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-18	67.33	330.03	334.35	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-36	69.89	332.10	346.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-19	68.28	332.56	341.10	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-5	68.94	337.40	342.45	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-7	53.73	267.06	271.35	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-37	69.89	323.13	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-6	65.84	321.20	324.90	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-24	65.23	323.43	329.85	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-21	69.89	329.07	346.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 2º-38	66.78	333.78	339.30	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-4	63.70	307.24	318.60	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-26	65.97	320.27	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-13	60.63	289.31	302.40	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-27	65.97	320.27	328.05	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, 1º-20	73.49	343.46	361.80	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-3	63.49	301.10	315.00	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-11	66.63	289.31	302.40	95.00
C/ LES MARJALS, N° 3, BAJO-9	60.40	304.71	305.55	95.00

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
42	1556	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-12	9876	104,161 €	101,620 €	5.75%	4.50%
42	1573	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-32	9896	111,472 €	108,753 €	5.75%	4.50%
42	1568	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-25	9889	115,475 €	112,659 €	5.75%	4.50%
42	1547	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-1	9865	98,266 €	95,869 €	5.75%	4.50%
42	1565	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-22	9886	113,927 €	111,148 €	5.75%	4.50%
42	1571	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-29	9893	110,899 €	108,194 €	5.75%	4.50%
42	1566	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-23	9887	112,346 €	109,606 €	5.75%	4.50%
42	1559	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-15	9879	101,931 €	99,445 €	5.75%	4.50%
42	1585	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-45	9909	111,495 €	108,776 €	5.75%	4.50%
42	1582	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-42	9906	117,968 €	115,091 €	5.75%	4.50%
42	1572	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-30	9894	108,478 €	105,832 €	5.75%	4.50%
42	1560	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-17	9881	107,760 €	105,132 €	5.75%	4.50%
42	1553	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-8	9872	97,428 €	95,052 €	5.75%	4.50%
42	1581	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-41	9905	118,438 €	115,549 €	5.75%	4.50%
42	1575	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-35	9899	111,632 €	108,909 €	5.75%	4.50%
42	1574	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-34	9898	115,672 €	112,851 €	5.75%	4.50%
42	1579	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-39	9903	115,414 €	112,599 €	5.75%	4.50%
42	1580	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-40	9904	116,487 €	113,646 €	5.75%	4.50%
42	1558	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-14	9878	99,935 €	97,498 €	5.75%	4.50%
42	1584	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-44	9908	111,774 €	109,048 €	5.75%	4.50%
42	1583	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-43	9907	115,401 €	112,586 €	5.75%	4.50%
42	1561	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-18	9882	107,970 €	105,337 €	5.75%	4.50%
42	1576	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-36	9900	111,965 €	109,234 €	5.75%	4.50%
42	1562	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-19	9883	112,082 €	109,348 €	5.75%	4.50%
42	1550	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-5	9869	92,032 €	89,787 €	5.75%	4.50%
42	1552	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-7	9871	96,512 €	94,158 €	5.75%	4.50%
42	1577	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-37	9901	112,184 €	109,448 €	5.75%	4.50%
42	1551	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-6	9870	101,174 €	98,706 €	5.75%	4.50%
42	1567	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-24	9888	112,209 €	109,472 €	5.75%	4.50%
42	1564	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-21	9885	111,641 €	108,918 €	5.75%	4.50%
42	1578	C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-38	9902	111,770 €	109,044 €	5.75%	4.50%
42	1549	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-4	9868	100,314 €	97,867 €	5.75%	4.50%
42	1569	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-26	9890	112,702 €	109,953 €	5.75%	4.50%
42	1557	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-13	9877	99,553 €	97,125 €	5.75%	4.50%
42	1570	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-27	9891	112,468 €	109,725 €	5.75%	4.50%
42	1563	C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-20	9884	110,758 €	108,057 €	5.75%	4.50%
42	1548	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-3	9867	113,026 €	110,269 €	5.75%	4.50%
42	1555	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-11	9875	113,727 €	110,953 €	5.75%	4.50%
42	1554	C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-9	9873	118,438 €	115,549 €	5.75%	4.50%

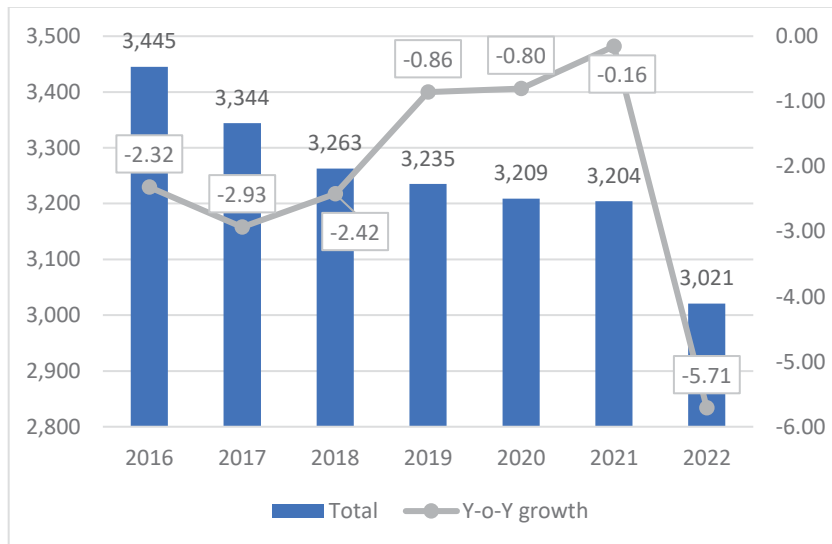
30. PLAZA ROLLO, 16, CEBOLLA TOLEDO

1.1. Microlocation

The properties subject to this valuation are located at Plaza del Rollo, 16 with secondary façade to Calle del Rollo, in the municipality of Cebolla in the province of Toledo. In the Land Registry information is registered with the address Plaza del Rollo.

It is an independent municipality. The town is located between two hills in the district of Torrijos. It limits with the municipalities of Lucillos, Illán de Vacas, Domingo Pérez, Erustes, Los Cerralbos, Mesegar de Tajo, Malpica de Tajo, La Pueblanueva and Montearagón, all these towns are in the province of Toledo. The river Tagus runs through its municipal district, some 3 km to the south of the town. It is worth mentioning that it has important monuments of interest such as the Castle of Villalba, the Palace of the Dukes of Frías, the Hermitage of San Illán, the Hermitage of San Blas, the Parish Church of San Cipriano and El Rollo de Justicia.

According to the 2022 Official population figures of the Spanish municipalities published by the National Institute of Statistics, it has a population of 3,021 inhabitants by right. The population, with respect to the 2016 census, is declining.



LOCATION



Fuente: Google Maps

Cebolla has a residential urban nucleus, it does not have an industrial estate, strictly speaking, the industrial area is located on both sides of the CM 4000 road that crosses the town. The property under valuation is located in the urban area.

SITUATION



Source: Google Maps

The area where the property is located has all the necessary services such as health care centres, shops, sports centre, primary and secondary schools.

The surrounding area has sufficient surface parking.

[Communications](#)

The property is located to the East of the center of the town. Communication is mainly by private car through the local roads CM-4000 and CM-4002. The CM-4002 road connects with the A-5 dual carriage way (Madrid-Badajoz), located at a 10.3 km distance by car.

[1.2. Description & Accommodation](#)

In this report, 32 residential units, 32 parking spaces, 7 garages/storage rooms and 5 storage rooms are subject to this valuation. The residential development consists of two blocks, one with access from Plaza del Rollo and the other from Calle del Rollo.

The building has final works certificate dated 29/05/2013 and obtained the first occupation license the 09 of April of 2019.

The area is eminently residential being the most common typology one floor single-family dwellings.

The property is made up of two blocks with facades on two streets, Plaza del Rollo and Calle Del Rollo, being the communal areas between the blocks. Originally a swimming pool was planned to occupy this space but finally it was replaced with a patio for communal use.

The building has one floor below ground level and 3 floors above ground level. The property has all the connections to urban installations: water supply, sewage, lighting, electricity and telephone.

The quality of materials and finishes is average, as well as the communal areas. The state of repair is good and suitable for their use. The common areas of each block include entrance hall, staircase, lift and communal courtyard.

The building has a pitched roof with ceramic tiles as a covering material. The structure is of reinforced concrete porticoes and the façade is of two-tone brick walls with granite plinth.

The units subject to valuation are of the following characteristics:

Residential units.

ENTRANCE HALL 1:

- Ground floor: a dwelling with living room, kitchen, 2 bathrooms, 3 bedrooms and patio, and two houses with living room, kitchen, two bedrooms, a bathroom and patio.

- 1st floor: one dwelling with living-dining room, kitchen, 2 bathrooms, 3 bedrooms, drying room and terrace, and three dwellings with living room, kitchen, two bedrooms and a bathroom.

- 2nd floor and below deck: five duplex flats with living room, kitchen and toilet on the 2nd floor and two bedrooms and a bathroom below deck; a duplex flat with living room, kitchen and toilet on the 2nd floor and three bedrooms and a bathroom below deck; and a duplex flat with living room, kitchen, bedroom and toilet on the 2nd floor and three bedrooms and a bathroom below deck.

ENTRANCE HALL 2:

- Ground floor: Five units with living-dining room, kitchen, 1 bathroom, 2 bedrooms and patio.

- 1st floor: Five units with living room, kitchen, two bedrooms and a bathroom.

- 2nd floor and under cover: five duplex flats with living room, kitchen and bathroom on the 2nd floor and two bedrooms and a bathroom under cover; a duplex flat with living room, kitchen and bathroom on the 2nd floor and three bedrooms and a bathroom under cover; and a duplex flat with living room, kitchen and toilet on the 2nd floor and a bedroom and a bathroom under cover.

In the case of the dwellings, the finishes are:

- Living rooms and bedrooms: stoneware flooring, painted walls and ceilings.
- Bath-rooms: stoneware flooring, tiled walls and painted ceilings.
- Exterior carpentry: grey and red lacquered aluminum with folding doors and double glazing.
- Interior carpentry: white lacquered wood.
- It has electric radiators and storage water heater for hot water.

The units under assessment are the following:

Residential Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A -	6232911UK6263S0011JF	9228
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B -	6232911UK6263S0004DP	9221
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F -	6232911UK6263S0016XL	9233

PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA F -	6232911UK6263S0008JF	9225
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E -	6232911UK6263S0007HD	9224
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E -	6232911UK6263S0015ZK	9232
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C -	6232911UK6263S0005FA	9222
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G -	6232911UK6263S0017MB	9234
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C -	6232911UK6263S0013LH	9230
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J -	6232911UK6263S0029OY	9246
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K -	6232911UK6263S0030UR	9247
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ -	6232911UK6263S0034AI	9251
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G -	6232911UK6263S0009KG	9226
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H -	6232911UK6263S0018QZ	9235
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D -	6232911UK6263S0006GS	9223
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D -	6232911UK6263S0023EM	9240
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I	6232911UK6263S0019WX	9236
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H -	6232911UK6263S0027UR	9244
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B -	6232911UK6263S0021QZ	9238
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B -	6232911UK6263S0012KG	9229
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA D -	6232911UK6263S0014BJ	9231
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A -	6232911UK6263S0020MB	9237
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C -	6232911UK6263S0022WX	9239
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E -	6232911UK6263S0024RQ	9241
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F -	6232911UK6263S0025TW	9242
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G -	6232911UK6263S0026YE	9243
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A -	6232911UK6263S0003SO	9220
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I -	6232911UK6263S0028IT	9245
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L -	6232911UK6263S0031IT	9248
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M -	6232911UK6263S0032OY	9249
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N -	6232911UK6263S0033PU	9250
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H -	6232911UK6263S0010HD	9227

Parking Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 8 -	6232911UK6263S0042HD	9719
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 13 -	6232911UK6263S0047ZK	9724
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 16 -	6232911UK6263S0050ZK	9727
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 30 -	6232911UK6263S0064OY	9741
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 29 -	6232911UK6263S0063IT	9740
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 15 -	6232911UK6263S0049MB	9726
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 14 -	6232911UK6263S0048XL	9725
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 17 -	6232911UK6263S0051XL	9728
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 10 -	6232911UK6263S0044KG	9721
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 22	6232911UK6263S0056RQ	9733
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 23 -	6232911UK6263S0057TW	9734

PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 27 -)	6232911UK6263S0061YE	9738
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 31	6232911UK6263S0065PU	9742
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 18 -	6232911UK6263S0052MB	9729
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 28 -	6232911UK6263S0062UR	9739
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 19 -	6232911UK6263S0053QZ	9730
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 20 -	6232911UK6263S0054WX	9731
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 9 -	6232911UK6263S0043JF	9720
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 11 -	6232911UK6263S0045LH	9722
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 12 -	6232911UK6263S0046BJ	9723
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 21 -	6232911UK6263S0055EM	9732
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 24 -	6232911UK6263S0058YE	9735
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 25	6232911UK6263S0059UR	9736
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 26 -	6232911UK6263S0060TW	9737
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 32 -	6232911UK6263S0066AI	9743
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 33 -	6232911UK6263S0067SO	9744
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 34 -	6232911UK6263S0068DP	9745
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 35 -	6232911UK6263S0069FA	9746
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 36 -	6232911UK6263S0070SO	9747
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 37 -	6232911UK6263S0071DP	9748
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 38 -	6232911UK6263S0072FA	9749
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 39	6232911UK6263S0073GS	9750

Parking & Storage Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 4 -	6232911UK6263S0077LH /6232911UK6263S0038GS	9715
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 2 -	6232911UK6263S0075JF /6232911UK6263S0036DP	9713
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 1 -	6232911UK6263S0074HD /6232911UK6263S0035SO	9712
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 3 -	6232911UK6263S0076KG /6232911UK6263S0037FA	9714
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 5 -	6232911UK6263S0078BJ /6232911UK6263S0039HD	9716
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 6 -	6232911UK6263S0079ZK /6232911UK6263S0040FA	9717
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 7 -	6232911UK6263S0080LH /6232911UK6263S0041GS	9718

Storage Units.

Unit	Cadastral Reference	Land Registry Number
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 10 -	6232911UK6263S0082ZK	9752
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 11 -	6232911UK6263S0083XL	9753
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 09 -	6232911UK6263S0081BJ	9751
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 12 -	6232911UK6263S0084MB	9754
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 13 -	6232911UK6263S0085QZ	9755

Floor areas

Residential units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A -	101,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B -	97,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F -	94,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA F -	94,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E -	94,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E -	99,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C -	141,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G -	94,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C -	101,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J -	119,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K -	118,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ -	66,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G -	93,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H -	94,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D -	99,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D -	146,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I	93,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H -	149,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B -	140,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B -	141,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA D -	91,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A -	105,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C -	121,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E -	108,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F -	140,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G -	184,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A -	74,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I -	120,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L -	118,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M -	138,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N -	120,00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H -	93,00

Parking units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 8 -	43,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 13 -	12,20
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 16 -	34,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 30 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 29 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 15 -	31,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 14 -	31,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 17 -	40,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 10 -	38,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 22	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 23 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 27	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 31	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 18 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 28 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 19 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 20 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 9 -	38,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 11 -	31,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 12 -	31,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 21 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 24 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 25	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 26 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 32 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 33 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 34 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 35 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 36 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 37 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 38 -	29,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 39	29,00

Parking & Storage units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 4 -	34,00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 2 -	40,00

PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO N° 1 -	39,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO N° 3 -	41,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO N° 5 -	45,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO N° 6 -	35,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO N° 7 -	33,00

Storage units

Unit	Built Area with shared zones (sqm)
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 10 -	11,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 11 -	7,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 09 -	13,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 12 -	9,00
PLAZA ROYO N° 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 13 -	5,00

1.3. State of repair

The state of repair of the property is in accordance with the age of the building.

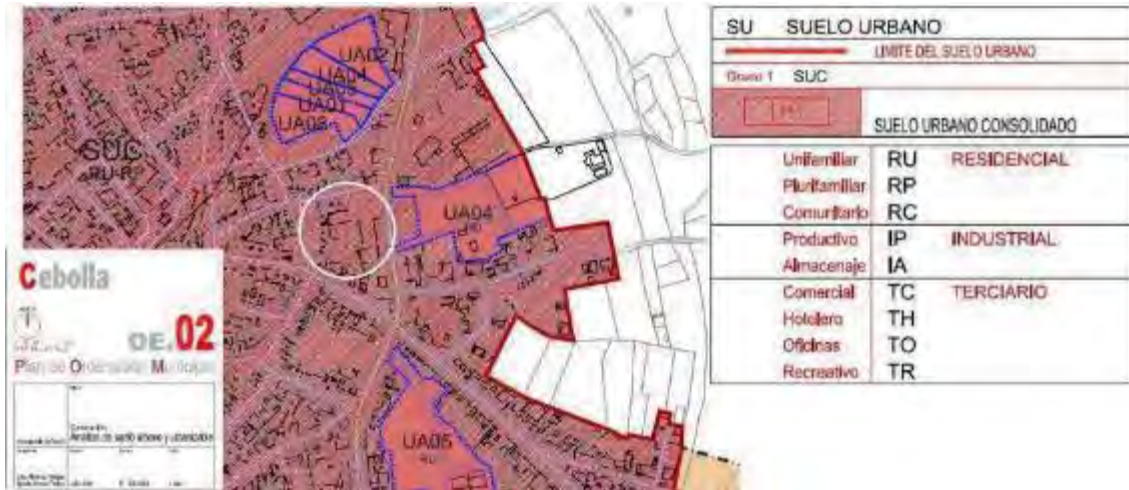
1.4. Urban Planning

We have accessed the Town Planning Information Portal of the Council of Cebolla. The Provincial Subsidiary Regulation is applicable in the municipality.

These consultations should not be considered as definitive or completely correct, as it may happen that the information could not be completely up to date in this source. For an official consultation it would be necessary to visit the local planning authorities.

According to these regulations, the land is located on land classified as consolidated urban land.

The building obtained the license for first occupation the 9 of April of 2019.



1.5. Tenure

We have been provided with land registry excerpts issued by the Property Registry of Torrijos dated June 14, 2022.

Ownership:

The ownership according to the Land registry information is to Ktesios Real Estate SOCIMI. S.A.

The property subject to this valuation is not under any affordable housing regulation.

1.6. Market Analysis

The local market is concentrated in both single-family dwellings and relatively recently built collective dwellings.

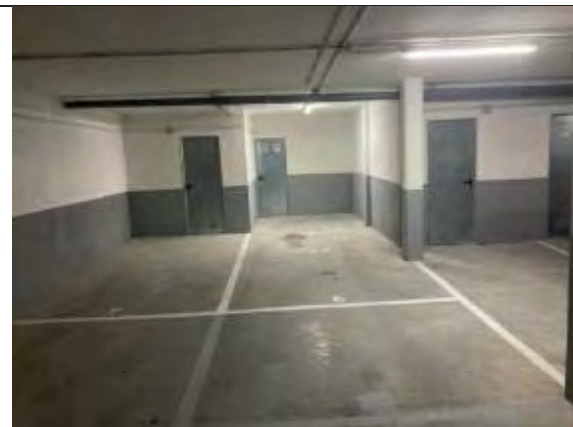
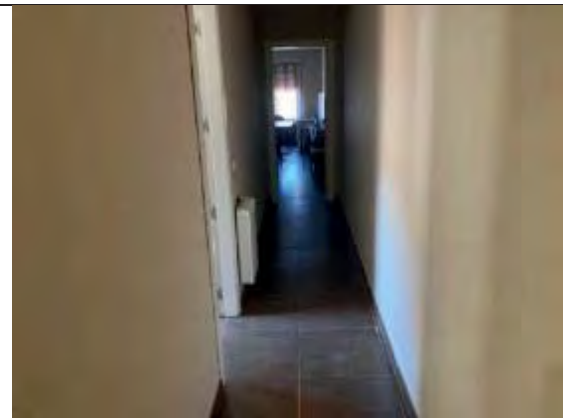
At the time of writing, there is little supply in the local rental market and slightly more demand than supply.

Letting comparable Residential

Address	Floor Area. (sqm)	Rent (€/month)	Rent (€/sqm/month)	Comments
Plaza del Royo, 16, Cebolla	78.00	320 €	4.10 €	First Floor, 2b , 2 baths, Garage included
Calle Real, 20, Cebolla	47.00	400 €	8.51 €	First Floor, 1b , 1 bath
Calle Toledo, 15, Cebolla	92.00	450 €	4.89 €	Second Floor, 2b , 2 bath Garage included
Calle Madrid, 1, Maqueda	90.00	450 €	5.00 €	Ground Floor, 2b, 1 bath Garage included
Pso Colombia, Talavera de la Reina	86.00	450 €	5.23 €	6rh Floor, 3b/1bath , lift
Calle General Primo de Rivera, 28, El Casar de Escalona	50.00	300 €	6.00 €	Ground Floor, 1b/1 bath, furnished

Photos











1.7. Valuation Approach and assumptions

Rental Income

Address	Floor Area (sqm)	Lease Start	Lease Finishes	Passing rent	Passing Rent (€/month/sqm)	Market Rent (€/month)
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A	101,00	01/09/2022	31/08/2029	315,00 €	3,12 €	340,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B	97,00	08/09/2022	07/09/2029	335,00 €	3,45 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F	94,00	21/09/2022	20/09/2029	270,00 €	2,87 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA	94,00	27/09/2022	26/09/2029	260,00 €	2,77 €	300,00 €

BAJA, PUERTA F						
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E	94,00	29/09/2022	28/09/2029	260,00 €	2,77 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E	99,00	07/10/2022	06/10/2029	270,00 €	2,73 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C	141,00	13/10/2022	12/10/2029	390,00 €	2,77 €	360,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G	94,00	27/10/2022	26/10/2029	270,00 €	2,87 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C	101,00	03/11/2022	02/11/2029	335,00 €	3,32 €	340,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J	119,00	03/11/2022	02/11/2029	300,00 €	2,52 €	350,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K	118,00	03/11/2022	02/11/2029	300,00 €	2,54 €	350,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ	66,00	03/11/2022	02/11/2029	240,00 €	3,64 €	275,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G	93,00	08/11/2022	07/11/2029	260,00 €	2,80 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H	94,00	15/11/2022	14/11/2029	270,00 €	2,87 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D	99,00	24/11/2022	23/11/2029	260,00 €	2,63 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D	146,00	23/11/2022	22/11/2029	345,00 €	2,36 €	360,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I	93,00	05/12/2022	04/12/2029	270,00 €	2,90 €	300,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H -	149,00	02/12/2022	01/12/2029	350,00 €	2,35 €	360,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B	140,00	13/12/2022	12/12/2029	385,00 €	2,75 €	360,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N	120,00	vacant	vacant	vacant	vacant	300,00 €

PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B	141,00	vacant	vacant	vacant	vacant	375,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H	93,00	vacant	vacant	vacant	vacant	260,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A	74,00	vacant	vacant	vacant	vacant	315,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M	138,00	vacant	vacant	vacant	vacant	390,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L	118,00	vacant	vacant	vacant	vacant	320,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I	120,00	vacant	vacant	vacant	vacant	320,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G	184,00	vacant	vacant	vacant	vacant	420,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F	140,00	vacant	vacant	vacant	vacant	375,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E	108,00	vacant	vacant	vacant	vacant	325,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C	121,00	vacant	vacant	vacant	vacant	360,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A	105,00	vacant	vacant	vacant	vacant	325,00 €
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA D	91,00	vacant	vacant	vacant	vacant	305,00 €

Outgoings

Address	Floor Area (m ²)	Real Estate Tax (€/year)	Service Charge (€/year)	Insurance (€/year)
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A	101.00	230.14	170.80	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B	97.00	219.48	172.55	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F	94.00	214.32	226.11	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA F	94.00	213.02	162.05	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E	94.00	213.02	162.05	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E	99.00	225.62	205.83	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C	141.00	320.10	227.71	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G	94.00	213.02	178.55	95.00

PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C	101.00	229.02	163.93	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J	119.00	270.36	215.46	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K	118.00	268.10	215.46	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ	66.00	151.02	119.98	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G	93.00	210.76	182.33	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H	94.00	213.02	222.11	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D	99.00	225.62	163.05	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D	146.00	330.60	183.84	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I	93.00	210.70	309.17	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H	149.00	337.70	237.37	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B	140.00	317.36	185.81	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B	141.00	320.10	171.45	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA D	91.00	207.70	161.42	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A	105.00	237.74	165.43	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C	121.00	274.24	225.58	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E	108.00	245.98	161.02	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F	140.00	318.66	178.06	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G -	184.00	416.52	192.57	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A -	74.00	169.42	121.73	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I -	120.00	271.98	224.21	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L -	118.00	267.62	225.12	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M -	138.00	312.36	222.46	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N -	120.00	271.50	209.37	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H -	93.00	210.76	205.61	95.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 8 -	43.00	12.50	43.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 13 -	12.20	12.50	12.20	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 16 -	34.00	12.50	34.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 30 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 29 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 15 -	31.00	12.50	31.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 14 -	31.00	12.50	31.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 17 -	40.00	12.50	40.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 10 -	38.00	12.50	38.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 22 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 23 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 27 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 31 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 18 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 28 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 19 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 20 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 9 -	38.00	12.50	38.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 11 -	31.00	12.50	31.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 12 -	31.00	12.50	31.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 21 -	29.00	12.50	29.00	0.00

PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 24 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 25 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 26 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 32 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 33 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 34 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 35 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 36 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 37 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 38 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 39 -	29.00	12.50	29.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 4 -	34.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 2 -	40.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 1 -	39.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 3 -	41.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 5 -	45.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 6 -	35.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 7 -	33.00	12.50	140.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 10 -	11.00	12.50	40.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 11 -	7.00	12.50	40.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 09 -	13.00	12.50	40.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 12 -	9.00	12.50	40.00	0.00
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 13 -	5.00	12.50	40.00	0.00

The above information is as at 31 of December 2022.

Valuation Summary

Building ID	Unit Code	Address	Land Registry Number	Gross Market Value (EUR):	Net Market Value (EUR):	IRR	Exit Yield
158	7582	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A -	9228	65,821 €	64,216 €	6.25%	4.75%
158	7613	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 8 -	9719	7,313 €	7,135 €		
158	7575	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B -	9221	56,106 €	54,737 €	6.25%	4.75%
158	7618	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 13 -	9724	6,601 €	6,440 €		
158	7646	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 10 -	9752	3,300 €	3,220 €		
158	7587	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F -	9233	55,344 €	53,994 €	6.25%	4.75%
158	7621	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 16 -	9727	6,149 €	5,999 €		
158	7579	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA F -	9225	56,124 €	54,755 €	6.25%	4.75%
158	7635	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 30 -	9741	6,236 €	6,084 €		
158	7578	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E -	9224	56,124 €	54,755 €	6.25%	4.75%
158	7634	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 29 -	9740	6,236 €	6,084 €		
158	7586	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E -	9232	55,453 €	54,101 €	6.25%	4.75%
158	7620	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 15 -	9726	6,161 €	6,011 €		
158	7576	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C -	9222	66,022 €	64,412 €	6.25%	4.75%

158	7619	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 14 -	9725	7,767 €	7,578 €		
158	7647	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 11 -	9753	3,884 €	3,789 €		
158	7588	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G -	9234	56,320 €	54,946 €	6.25%	4.75%
158	7622	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 17 -	9728	6,258 €	6,105 €		
158	7584	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C -	9230	67,323 €	65,681 €	6.25%	4.75%
158	7615	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 10 -	9721	7,480 €	7,298 €		
158	7600	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J -	9246	64,753 €	63,174 €	6.25%	4.75%
158	7627	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 22 -	9733	7,195 €	7,019 €		
158	7601	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K -	9247	64,802 €	63,221 €	6.25%	4.75%
158	7628	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 23 -	9734	7,200 €	7,025 €		
158	7605	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ -	9251	52,595 €	51,313 €	6.25%	4.75%
158	7632	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 27 -	9738	5,844 €	5,701 €		
158	7580	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G -	9226	55,551 €	54,196 €	6.25%	4.75%
158	7636	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 31 -	9742	6,172 €	6,022 €		
158	7589	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H -	9235	55,288 €	53,940 €	6.25%	4.75%
158	7623	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 18 -	9729	6,143 €	5,993 €		
158	7577	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D -	9223	55,647 €	54,290 €	6.25%	4.75%
158	7633	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 28 -	9739	6,183 €	6,032 €		
158	7594	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D -	9240	67,912 €	66,255 €	6.25%	4.75%
158	7609	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 4 -	9715	7,546 €	7,362 €		
158	7590	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I -	9236	53,364 €	52,062 €	6.25%	4.75%
158	7624	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 19 -	9730	5,929 €	5,785 €		
158	7598	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H -	9244	67,703 €	66,052 €	6.25%	4.75%
158	7625	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 20 -	9731	7,523 €	7,339 €		
158	7592	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B -	9238	70,692 €	68,968 €	6.25%	4.75%
158	7607	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 2 -	9713	7,855 €	7,663 €		
158	7604	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N -	9250	54,606 €	53,274 €	6.25%	4.75%
158	7644	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 39 -	9750	6,067 €	5,919 €		
158	7583	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B -	9229	71,750 €	70,000 €	6.25%	4.75%
158	7643	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 38 -	9749	7,972 €	7,778 €		
158	7581	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H -	9227	46,734 €	45,594 €	6.25%	4.75%
158	7642	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 37 -	9748	5,193 €	5,066 €		
158	7574	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A -	9220	62,188 €	60,671 €	6.25%	4.75%
158	7641	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 36 -	9747	6,910 €	6,741 €		
158	7640	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 35 -	9746	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7639	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 34 -	9745	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7638	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 33 -	9744	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7637	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 32 -	9743	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7631	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 26 -	9737	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7630	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 25 -	9736	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%
158	7629	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 24 -	9735	7,591 €	7,406 €	6.25%	4.75%

158	7603	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M -	9249	74,289 €	72,477 €	6.25%	4.75%
158	7626	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 21 -	9732	8,254 €	8,053 €		
158	7602	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L -	9248	54,632 €	53,299 €	6.25%	4.75%
158	7617	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 12 -	9723	6,427 €	6,271 €		
158	7649	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 13 -	9755	3,214 €	3,135 €		
158	7599	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I -	9245	54,561 €	53,230 €	6.25%	4.75%
158	7616	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 11 -	9722	6,419 €	6,262 €		
158	7648	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 12 -	9754	3,209 €	3,131 €		
158	7597	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G -	9243	74,135 €	72,327 €	6.25%	4.75%
158	7614	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 9 -	9720	8,722 €	8,509 €		
158	7645	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 09 -	9751	4,361 €	4,255 €		
158	7596	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F -	9242	70,772 €	69,046 €	6.25%	4.75%
158	7612	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 7 -	9718	7,864 €	7,672 €		
158	7595	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E -	9241	61,130 €	59,639 €	6.25%	4.75%
158	7611	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 6 -	9717	6,792 €	6,627 €		
158	7593	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C -	9239	67,230 €	65,590 €	6.25%	4.75%
158	7610	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 5 -	9716	7,470 €	7,288 €		
158	7591	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A -	9237	61,213 €	59,720 €	6.25%	4.75%
158	7608	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 3 -	9714	6,801 €	6,636 €		
158	7585	PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1ª, PUERTA D -	9231	57,317 €	55,919 €	6.25%	4.75%
158	7606	PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 1 -	9712	6,369 €	6,213 €		

Appendixes

General Terms & Conditions Gesvalt SA

Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

This Valuation has been prepared in accordance with the current Edition of the RICS Valuation - Global Standards (the "Red Book"), issued in November 2021 and effective from 31 January 2022.

Valuation Basis

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Standards Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

Onerous Covenants

That the Freehold/Leasehold interest is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoing contained in the Freehold Title. Should there be any mortgages or charges, we have assumed that the property would be sold free of them.

Disposal Costs and Liabilities

No allowances are made for any expenses of realisation, or for Capital Gains Tax or other taxation that might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges that may be secured thereon.

Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

Fixed Plant and Machinery

We assume that all fixed plant and machinery and the installation thereof complies with the relevant EEC legislation.

Goodwill, Fixtures and Fittings

Excluded from our valuation(s) is any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value in situ to the present occupier.

Confidentiality

In accordance with our normal practice this report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which they refer. No responsibility is accepted to any third party and neither the whole of the report nor any part, nor reference thereto, may be published in any document, statement or circular nor in any communication with third parties without our prior written approval.

Subcontractors

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. It is our normal policy to agree the appointment with you. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

Source of Information

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarized in our report.

Documentation

We do not normally read leases or documents of title. We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

Tenants

Although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

Measurements

All measurement is carried out in accordance with local market practice except where we specifically state that we have relied on another source.

Town Planning and Other Statutory Regulations

Information on town planning is, wherever possible, obtained verbally from the local planning authority and, if confirmation is required, we recommend that verification be obtained from lawyers that: -the position is correctly stated in our report; the property is not adversely affected by any other decisions made, or conditions prescribed, by public authorities; that there are no outstanding statutory notices.

Our valuations are prepared on the basis that the premises (and any works thereto) comply with all relevant statutory and EC regulations, including enactments relating to fire regulations.

Structural Surveys

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

Deleterious Materials

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

Site Conditions

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

Services

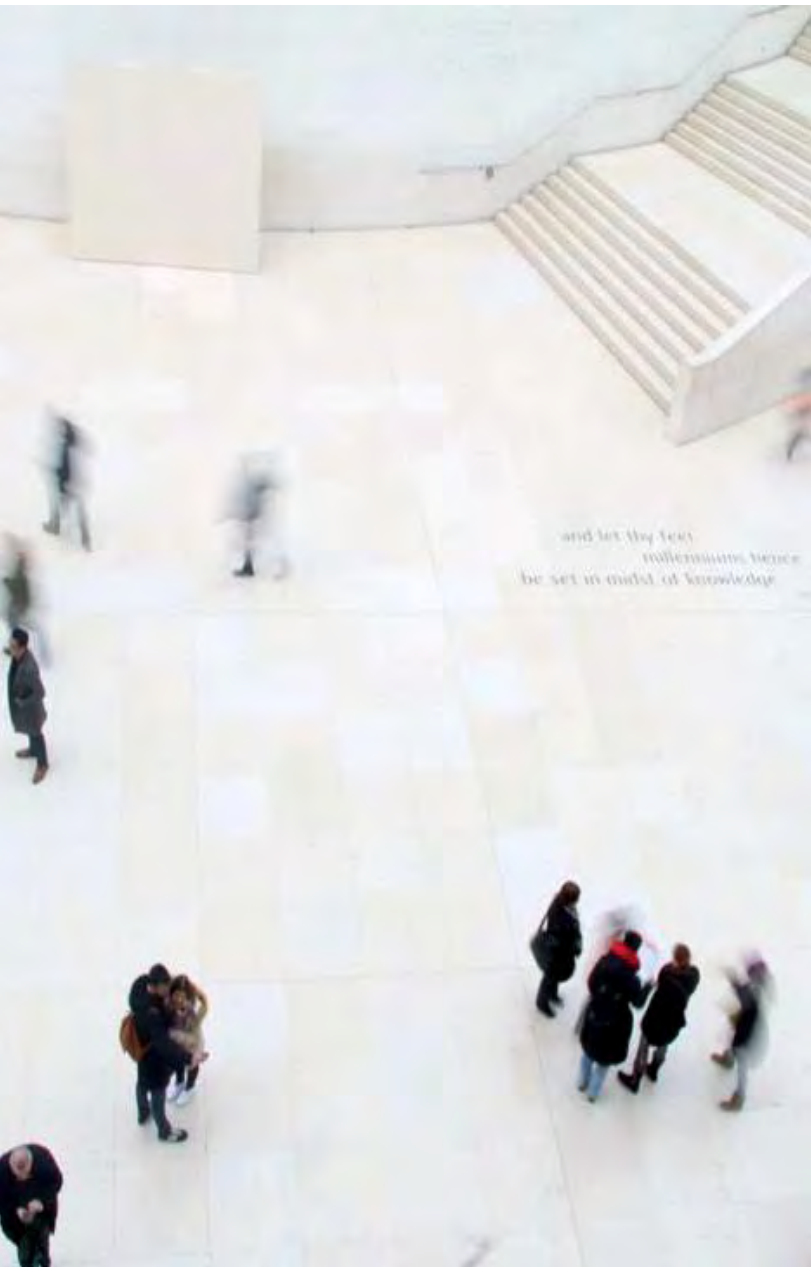
That the property (ies) is/are connected, or capable of being connected without undue expense, to the public services of gas, electricity, water, telephones and sewerage.

Environmental Contamination

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

Outstanding Debts

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, sub-contractors or any members of the professional or design team.



Headquarters

Spain

MADRID

T. +34 914 57 60 57

gesvalt.es

Portugal

LISBOA

T. +351 93 757 00 88

gesvalt.pt

Colombia

MEDELLÍN

T. + 57 604 322 44 24

gesvalt.com.co



gesvalt.es

ANEXO III. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.



ktesios

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE
ESTABLECE EL MERCADO
- SCII -

Texto vigente aprobado por el
Consejo de Administración
30 de marzo de 2023

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
2.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO	4
3.	ENTORNO DE CONTROL.....	7
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS	6
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	10
6.	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	11
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	12

1. INTRODUCCIÓN

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante "**KTESIOS**" y/o la "**Sociedad**"), titular del C.I.F. número A-88.346.614, se **constituyó** el 21 de marzo de 2019, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza, con número de protocolo 1.209. La Sociedad fue **inscrita** en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 27 de marzo de 2019, al Tomo 38.976, Folio 36, Sección 8ª, Hoja M-692.614, **inscripción 1ª**, bajo la denominación social de "**KTESIOS REAL ESTATE, SOCIEDAD LIMITADA**".

En el momento de su constitución, el **domicilio social y fiscal** se encontraba en la calle de Almagro, número 22, piso 3º de Madrid (C.P. 28010), si bien con fecha 30 de noviembre de 2020, mediante acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas, se produjo el **traslado** al domicilio social, sito en la Calle de la Gran Vía 17A, 2º B de Madrid. El **actual domicilio social**, se encuentra sito en la **calle Sagasta número 15, piso 7º de Madrid**, mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración con fecha 15 de noviembre de 2021, elevado a público, mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 6.079 de su protocolo.

En 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, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante "**LSOCIMI**"). 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 Sociedad afrontó un hito que marcaría un antes y un después en su camino en el cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial regulado en la LSOCIMI. Así, la Junta General Ordinaria Universal acordó: **i) la transformación societaria en 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**.

Así, con fecha 24 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad **adoptó**, entre otros acuerdos, los últimos pasos que, desde un punto de vista jurídico-societario, le faltaban por alcanzar en la carrera por la salida a cotización de sus acciones en un mercado secundario o en un sistema multilateral de negociación (SMM). Así, los señores accionistas acordaron, entre otros: **i) la modificación de la estructura del órgano de administración**, dejando de ser administrada por un administrador único para estar representada por un **consejo de administración**, con el consecuente nombramiento de sus miembros y delegación de facultades y, **ii) la modificación del sistema de representación de sus acciones mediante anotaciones en cuenta** para la solicitud de admisión a negociación en **Euronext Access Lisboa**. Estos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 4.466 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 23 de diciembre de 2020, con la **inscripción 10ª**.

Por último, casi DOS (2) años después de andadura por el SMN luso, la Sociedad se ha visto inmersa en una operación estratégica que le ha conducido a detectar la oportunidad de convertirse en la primera SOCIMI en solicitar el Dual Listing de sus acciones en el mercado español BME Growth y, a fin de alcanzar la mayor eficiencia, solicitar con carácter inmediatamente posterior la exclusión de la negociación de las acciones en Euronext Access Lisboa. Así, con fecha 30 de marzo de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó, entre otros solicitar la incorporación a negociación en BME GROWTH DE BME MTF EQUITY de la totalidad de las acciones.

Ktesios es una SOCIMI con un enfoque patrimonialista y de gestión prudente, orientado a inversores que buscan rentabilidades recurrentes. Cuenta con una estrategia de inversión clara y definida con crecimiento orgánico y sostenible, apoyado en una gestión delegada y eficiente a través de su gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.LU. Con una fuerte vocación social, Ktesios conjuga el trinomio riesgo - rentabilidad - impacto social. Contribuyendo así a profesionalizar y consolidar el mercado del alquiler en España. Los activos (*deal flow*) provienen de bancos y fondos de inversión que no los consideran como inversión "*core*", además de las dificultades que tienen para gestionarlos. La estrategia de comercialización es clave en los resultados por ello, cuenta con una red de colaboradores locales que permiten mayor agilidad en el alquiler y conocimiento de la zona. La política de precios se basa en ofrecer alquileres competitivos, con el propósito de ser la primera opción del potencial inquilino. Los contratos están respaldos por un seguro de impago lo que permite a Ktesios, tener inquilinos con solvencia y a la vez proteger los flujos de caja y obtener ingresos recurrentes.

El objeto social de Ktesios tal y como se detalla en el **artículo 2** de sus Estatutos Sociales es:

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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.*

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

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades 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 a) a d) anteriores o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable a cada momento.*

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

La Sociedad **NO** cuenta a 31 de diciembre de 2022 con plantilla de trabajadores, siendo toda la gestión asumida por la sociedad gestora. La Sociedad tiene suscrito un contrato de *Contrato de Gestión Integral* (Contrato de Gestión), de fecha 18 de mayo de 2022, con la sociedad "**RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**", de nacionalidad española, titular de C.I.F. número B- 87438305, con domicilio social en la calle Sagasta 15, planta 7 - Izquierda (28004 - Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 41.308, Folio 141, Sección 8ª, Hoja M-615.607 (en adelante la "**Gestora**"), en virtud del cual la Gestora presta, entre otros, los siguientes servicios con carácter de **exclusividad**:

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

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado (SCII) de la Sociedad es, por tanto, proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.

- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCII de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el **Consejo de Administración** cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas adecuadas para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc.), así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

- Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado).
- RKS Asset Management, S.L.U., a través de su representante persona física Luis Martin Guirado (Consejero).
- Carme Hortalá Vallvé (Consejera independiente).
- Gonzalo Roca Pérez (Consejero independiente).
- Ignacio Fernández Galván (Consejero dominical).

Asimismo, mediante acuerdo del Consejo de Administración adoptado el pasado 24 de noviembre de 2020, Henry Noel Gallego Grajales fue nombrado Consejero Delegado, teniendo delegadas en él todas las facultades propias del Consejo de Administración atribuidas por los Estatutos Sociales y por la ley de Sociedades de Capital - LSC, a excepción de las facultades exclusivas de la Junta General, así como de las indelegables por la Ley de Sociedades de Capital - LSC.

De igual manera, mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de enero de 2023, desde el 1 de febrero de 2023 la función de Secretaria No Consejera del Consejo de Administración fue encomendada a Maria García Aguado.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada en reunión del Consejo de Administración, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en todas las reuniones del Consejo, salvo aquellas que por urgencia no haya podido ser convocado.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por la Gestora, quien proporciona el departamento de Asset Management, *Property Management*, Técnico y Controlling Financiero. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. El Administrador Único y el Director General de la Gestora forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por función del Responsable Financiero y el equipo contable de la Gestora.

Establecimiento de estrategia y objetivos

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en ser la primera SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles la adquisición de activos residenciales, invirtiendo en localidades con gran potencial de desarrollo, que ofrecen mayor rentabilidad que en zonas prime.

Buenas prácticas

La Gestora ha definido para todos sus empleados las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos, con el objetivo de orientar al equipo hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles.

En concreto, la Gestora cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo su personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable.
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios.
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su entorno, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas y proveedores externos que puedan verse afectados y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar.

La Gestora está asimismo trabajando en la obtención de la norma ISO 9001, una norma ISO internacional elaborada por la Organización Internacional para la Estandarización (ISO) que se aplica a los Sistemas de Gestión de Calidad de organizaciones públicas y privadas, independientemente de su tamaño o actividad empresarial. Se trata de implantar un método de trabajo excelente para la mejora de la calidad de los productos y servicios, así como de la satisfacción del cliente.

De conformidad con lo exigido por la reciente Ley 2/2023, de 20 de febrero, la Sociedad cuenta **con canal de denuncias interno**, en el que cualquier persona deberá poder informar de la comisión de infracciones o delitos en la entidad.

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que la Gestora cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde la Gestora):

- Formación universitaria y postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (inmobiliario, mercado de capitales, regulatorio, etc.).
- Experiencia en Dirección Financiera, contable y de auditoría.
- Experiencia en gestión de proyectos.

EL proceso de selección del personal, al estar externalizado el equipo, se realiza a través de la propia Gestora. Como seña de identidad, la Gestora cuenta con exigente protocolo de selección de sus empleados y con un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello tiene implantado un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. Igualmente, dicho proceso de evaluación sirve como procedimiento de cara a la fijación de la remuneración variable en el caso de ser aplicable.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos:
 - o Riesgo relativo al cobro de las rentas de los bienes arrendados por la Sociedad, ya que los arrendatarios podrían sufrir circunstancias financieras desfavorables que les impidiera cumplir debidamente con sus compromisos de pago de la renta a la Sociedad. En caso de incumplimiento por parte de un arrendatario, la recuperación del inmueble podría retrasarse, y por consiguiente la disponibilidad del inmueble para volver a alquilarse. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.
 - o Riesgo por la iliquidez de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios. Lo anterior perjudica también a la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.
 - o Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.
 - o Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente. La marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio, para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas.
 - o Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de la Sociedad de daños producidos en los inmuebles. La Sociedad dispone de seguros que cubren eventuales daños producidos en sus inmuebles, que están expuestos al riesgo de que se produzcan daños por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos provenientes del mismo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados. Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.
 - o Riesgo relacionado con reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendadores.

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

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

- **Riesgos asociados a la situación macroeconómica:** posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo. Un cambio de ciclo, de la situación económica general en España o en las condiciones económicas particulares de las provincias o municipios, o modificaciones puntuales en los planes urbanísticos de las zonas donde están ubicados los activos podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

- **Riesgos asociados a las acciones:** falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- **Riesgos fiscales:** modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 (“Ley de SOCIMI”) y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto de Sociedades y tiene una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento. No obstante, la Sociedad puede perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

- **Riesgos financieros:** nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el departamento financiero de la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos.

- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros si los hubiera incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico para que sean contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento. No obstante, pueden darse de forma puntual carencias comerciales que no exceden los dos meses, adicionalmente a la fecha existen 3 contratos de renta antigua.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos de la Sociedad está involucrado todos las áreas de la Gestora (valoración, originación, técnica, financiera, etc.), de cara identificar los criterios de elegibilidad y las cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, aplicando una tasa de descuento apropiada, buscando una rentabilidad bruta en el activo superior al 10%. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad procede a realizar estimaciones de valor internas y valoración y tasaciones con una frecuencia mínima anual por un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración, al mismo tiempo que las mismas son aprobadas por el Consejo de Administración.

c) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

Al igual que en el riesgo definido anteriormente la Gestora está involucrada en la negociación de los contratos de financiación, de cara a identificar cláusulas específicas que puedan tener un impacto sobre la información financiera y sobre los desgloses pertinentes que se deban realizar en los estados financieros.

Antes de la firma de cada contrato de financiación se realiza un análisis de la viabilidad para hacer frente al repago de la misma, así como de manejar diferentes escenarios para estresar las distintas posibilidades de cara asegurar que se pueda hacer frente al servicio de la deuda con los ingresos provenientes de los arrendamientos.

De igual manera, se realizan los cálculos pertinentes en base a las condiciones de los contratos de financiación con el objeto de asegurar el correcto tratamiento contable de los vencimientos de la deuda, su coste amortizado y el cumplimiento de los *covenants si los hubiera*.

d) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, la Gestora define la política de capitalización y gastos. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente registrada en el sistema de gestión y contable, que posteriormente es contrastada con la información contabilizada de cara a asegurarse la aserción de totalidad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

Asimismo, la Sociedad tiene establecida una política de pagos, la cual ha sido comunicada a todos sus proveedores. La misma consiste en que los pagos son realizados todos los días 20 de cada mes, siendo el periodo medio de pago 30 días, salvo casos excepcionales principalmente relativos al proceso de reacondicionamiento de las viviendas, que en muchos casos por prácticas del sector no es posible seguir la misma, ya que deben ser transferidas en el acto.

e) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta para el alquiler de cualquiera de los inmuebles de la Sociedad se realiza un doble procesos de proceso de “Scoring”, tanto por la Gestora como por la entidad aseguradora, consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación solicitada que consiste principalmente en el examen del contrato laboral (al objeto de verificar antigüedad y si el mismo es de carácter indefinido o temporal), la última declaración de la renta, 3 últimas nóminas y la comprobación de la inclusión del futuro inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos “FIM” (la cual es realizada por la compañía de seguros con la cual la Sociedad opera). En caso de que la información facilitada para el proceso de análisis resulte positiva, y se considera como tal, cuando el futuro inquilino tiene en vigencia un contrato indefinido de al menos 12 meses y el importe del alquiler suponga como mucho un 35% de la renta mensual disponible, se procede a aceptar al inquilino y a firmar el contrato de arrendamiento siempre que sea aceptado por la compañía de seguros con la cual se formaliza el seguro de impago, seguro que se viene formalizando por la Sociedad con entidades de reconocido prestigio.

En caso de que no se cumpliera algunos de los requisitos anteriores se solicita al futuro inquilino, garantías adicionales (con un máximo de dos meses), ya sea en forma de depósito adicional o de avales / avalistas. En ningún caso se aceptan inquilinos que, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos anteriormente, la renta del inmueble a alquilar suponga más de un 45% de la renta mensual disponible, tenga contrato temporal o tenga un contrato indefinido con período de prueba, salvo que se aporten garantías adicionales que a juicio de la Sociedad sean suficientes para asegurar posibles situaciones de impago futuras.

- **Proceso de gestión de la morosidad.** En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones extrajudicial, previas al inicio de la acción judicial para la reclamación de las rentas impagadas. De tal manera, para el caso de existir un retraso en el cobro de una (1) mensualidad de renta, se hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso. En el caso de acumularse un mes más de impago de renta, es decir, darse dos (2) meses de retraso en el pago de la misma, se procede al envío de una carta fehaciente reclamándole el pago de manera amistosa, y en caso de no tener respuesta satisfactoria se iniciarían las acciones judiciales pertinentes mediante un despacho de abogados especializado en este tipo de procedimientos judiciales, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la recuperación posesoria de la vivienda y a la reclamación de las cantidades impagadas.
- Los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad están sometidos a los dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la mayoría de los casos (i) tienen una duración pactada de 1 año, prorrogable por otras 6 anualidades más de manera potestativa para el arrendatario y preceptiva para el arrendador, (ii) la renta de alquiler se actualiza anualmente en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, y (iii) cuenta como garantía con una fianza equivalente a 1 mes de renta y la obligación de contratar una póliza de seguro de impago de la renta de alquiler, cuyo coste es asumido por el arrendatario.

En caso de que el inquilino esté asegurado mediante un seguro de impago, la Sociedad hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso, y en caso de no tener respuesta satisfactoria, se notifica a la compañía de seguros con objeto de que ésta inicie las acciones que ésta estime.

Adicionalmente con una periodicidad semanal se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

f) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión y Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión y gestión formado por el Consejero Delegado y la Gestora, que se reúne con una periodicidad semanal para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación en el caso de ser relevantes.

Las principales funciones del Comité son:

- Análisis y valoración de las oportunidades de inversión.
- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable.
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada.
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

Adicionalmente, la Gestora con carácter semanal analiza, con todos los responsables de área y directivos:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles,
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones,
- La fecha de la puesta en comercialización de los activos en rentabilidad,
- El precio de publicación (renta mensual) versus el precio mínimo aprobado por parte del Consejo (renta mensual),
- Niveles de ocupación.
- El número de contactos y visitas acumuladas desde su publicación y de la última semana.
- La fecha de firma del contrato, la fecha estimada de finalización del contrato, las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario (depósitos, fianzas), el número de meses impagados, así como su importe.

A la finalización de cada reunión del mencionado Comité se levanta un acta el cual es distribuido a todos los asistentes para que aporten sus comentarios. Para el caso que después de una semana no se hubiera recibido feedback por parte de ninguno de los asistentes, el acta se considerara cerrada según el contenido. Toda reunión del Comité comienza con un seguimiento de los puntos marcado para ser seguidos en la reunión anterior.

Planificación y presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Marco de poderes

Con fecha 5 de marzo de 2021 fue otorgada escritura de poder general a favor de la Gestora, ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 1.034 de protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid inscripción 11ª.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora se encarga de realizar y supervisar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar las remesas de recibos domiciliadas y la de asegurar los cobros de aquellos alquileres que no se encuentran domiciliadas.

En concreto, las responsabilidades son las que se incluyen a continuación:

- Cálculo y emisión de las facturas de alquiler correspondientes a los inquilinos.

- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.
- Realización de unos informes mensuales de los ingresos y gastos recurrentes de las viviendas en alquiler y seguimiento de los mismos.
- Conservación de toda la documentación relacionada con la gestión de la propiedad.

Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene la gestión delegada de estos en la Gestora que cuenta con un departamento financiero y contable interno, y a su vez esta (la Gestora), cuenta con el apoyo y asesoramiento de un proveedor externo de reconocido prestigio que actúa siempre bajo la supervisión de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son enviados al departamento contable diariamente, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Gestora.

Igualmente, con una periodicidad mensual el departamento contable envía un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable.

La Gestora cuenta con dos programas de gestión que permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad:

- Gestion Contable: SAGE.
- Gestion de activos y comunidades de propietarios: TAAF, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros es realizada por la Gestora.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Consejero Delegado de la Sociedad. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas.

Las cuentas anuales están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. Tanto el Consejero Delegado como la Gestora mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales preparadas bajo el Plan General Contable Español, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad, limitación o párrafo de énfasis.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres semestrales y elabora estados financieros intermedios preparados bajo PGC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de contar someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Consejero Delegado de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales y los estados financieros intermedios, son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente, la Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera semanal, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de Ktesios, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. La totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es auditada y preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.