

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



Diciembre 2023

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

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

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

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

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

DECLARA

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

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

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

Índice

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

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

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. 27

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

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

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

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

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

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

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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

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

"Artículo 2. Objeto social

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

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

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

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

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

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

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

Los créditos compensados son de 2 tipologías:

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

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

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

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

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

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

2.3. Información financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

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

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

2.7. Factores de riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

siguiente se subsane ese incumplimiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

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

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

compensación de créditos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Ktesios Real Estate, SOCIMI, S.A. por encargo del consejo de administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota explicativa 2.a) adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Ktesios Real Estate, SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto sobre lo mencionado en la nota explicativa 2.d) adjunta, en la que se detalla que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.925.869 euros a 30 de junio de 2023 derivado del registro en el pasivo corriente de préstamos convertibles por importe de 3.860.000 euros, los cuales han sido propuestos por los administradores para su capitalización junto con un importe de deudas con empresas vinculadas por importe de 688.500 euros. Adicionalmente, se informa de que en los próximos meses existe la voluntad de realizar una ampliación de capital dineraria para hacer a las obligaciones previstas de la Sociedad.

Todo ello es indicativo de la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 en la confianza de que la operación de ampliación de capital dineraria anteriormente mencionada se lleve finalmente a cabo y por los importes necesarios.

Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 que han sido incluidas a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no han sido revisadas.

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Ktesios Real Estate, SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

6 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04619

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....

Sello distintivo de otras actuaciones

.....



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE			15.115.302	PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible			1.358	<i>FONDOS PROPIOS</i>	9	16.031.219	16.176.338
Aplicaciones informáticas		1.067	1.358	Capital		16.031.219	16.176.338
Inversiones inmobiliarias	4	19.460.604	15.091.243	Capital escriturado		14.573.860	14.573.860
Terrenos		3.870.823	2.807.165	Prima de emisión		14.573.860	14.573.860
Construcciones		15.470.733	12.251.277	Reservas		3.144.465	3.144.465
Construcciones en curso		119.048	-	Otras reservas		(389.130)	(274.773)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	32.801	Acciones en patrimonio propias		(389.130)	(274.773)
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	6	13.589.256	-	Resultados de ejercicios anteriores		(204.085)	(173.330)
Inversiones financieras a largo plazo	6	44.431	22.701	Resultado del ejercicio / periodo		(1.093.884)	(753.234)
Otros activos financieros l/p		44.431	22.701			(7)	(340.650)
				PASIVO NO CORRIENTE		12.138.270	3.356.218
				Deudas a largo plazo		12.138.270	3.356.218
				Deuda con entidades de crédito	10,3	5.495.955	3.296.338
				Otros pasivos financieros l/p	10	6.642.315	59.880
				PASIVO CORRIENTE		7.384.148	1.322.210
ACTIVO CORRIENTE		2.458.279	5.739.463	Deudas a corto plazo		6.050.444	1.024.174
Existencias	7	403.537	35.510	Deudas con entidades de crédito	10,3	1.175.464	951.836
Anticipos a proveedores		403.537	35.510	Otros pasivos financieros c/p	10	4.874.980	72.338
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	840.720	722.632	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10, 13, 2	1.333.704	298.036
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		103.699	17.235	Acreeedores varios		491.927	65.800
Deudores varios		737.021	705.397	Acreeedores empresas de grupo y asociadas	13, 2	821.826	218.198
Inversiones en empresas del grupo c/p	6	406.253	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	12.330	6.417
Inversiones financieras a corto plazo	6	52.829	52.130	Anticipos de clientes		7.621	7.621
Otros activos financieros c/p		52.829	52.130				
Periodificaciones a corto plazo	8	116.402	120.016				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		638.538	4.809.175				
Tesorería		638.538	4.809.175				
TOTAL ACTIVO		35.553.637	20.854.766	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		35.553.637	20.854.766

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.


KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresada en euros)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	847.806	460.840
Prestación de servicios		847.806	460.840
Otros gastos de explotación	11.2	(724.494)	(571.599)
Servicios exteriores		(683.874)	(527.097)
Tributos		(40.620)	(31.107)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(13.395)
Amortización del inmovilizado intangible		(290)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	4	(72.102)	(43.954)
Otros resultados	11.5	74.580	9.700
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		125.500	(145.013)
Ingresos financieros		-	87
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		-	87
Gastos financieros	10.3, 11.4	(125.507)	(114.312)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(33.935)	(62.925)
Por deudas con terceros		(91.560)	(51.387)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(12)	-
RESULTADO FINANCIERO		(125.507)	(114.225)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7)	(259.238)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		(7)	(259.238)

(*) No revisado

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(7)	(259.238)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(7)	(259.238)

(*) No revisado

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**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 2021	8.680.010	974.302	(155.367)	(20.873)	(684.403)	(68.831)	8.724.838
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(259.238)	(259.238)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(68.831)	68.831	-
Operaciones con socios o propietarios	3.747.550	1.311.643	(34.369)	-	-	-	5.024.824
Aumentos de capital (Nota 9)	3.747.550	1.311.643	(34.369)	-	-	-	5.024.824
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (*)	12.427.560	2.285.945	(189.736)	(20.873)	(753.234)	(259.238)	13.490.424
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(81.412)	(81.412)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	2.146.300	858.520	(85.037)	(152.457)	-	-	2.767.326
Aumentos de capital (Nota 9)	2.146.300	858.520	(85.037)	-	-	-	2.919.783
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(152.457)	-	-	(152.457)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	14.573.860	3.144.465	(274.773)	(173.330)	(753.234)	(340.650)	16.176.338
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(340.650)	340.650	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(114.357)	(30.755)	-	-	(145.112)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	(114.357)	(30.755)	-	-	(145.112)
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2023	14.573.860	3.144.465	(389.130)	(204.085)	(1.093.884)	(7)	16.031.219

(*) No revisado

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.


KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		219.299	(266.428)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7)	(259.238)
Ajustes al resultado:		197.899	63.963
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	4	72.392	43.954
Variación de provisiones (+/-)		-	13.395
Gastos financieros (+)		125.507	6.701
Ingresos financieros (-)		-	(87)
Cambios en el capital corriente:		553.167	(71.153)
Existencias (+/-)	7	-	5.350
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(486.115)	(24.344)
Otros activos corrientes (+/-)		3.614	(78.966)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.035.668	9.096
Otros pasivos corrientes (+/-)		-	33.386
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(15.675)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(531.760)	-
Pagos de intereses (-)		(125.507)	-
Cobros de dividendos (+)		(406.253)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(18.053.147)	(3.963.135)
Pagos por inversiones:		(18.053.147)	(3.963.135)
Empresas del grupo y asociadas (-)		(13.610.986)	-
Inversiones Inmobiliarias (-)	4	(4.441.463)	(3.957.828)
Otros activos (-)	4	(698)	(5.307)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		13.663.211	5.150.211
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	5.024.824
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	-	5.024.824
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		13.663.211	125.387
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	10.3	2.423.245	222.024
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(145.112)	(96.637)
Otras deudas (+)		11.385.078	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(4.170.637)	920.648
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		4.809.175	969.696
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	638.538	1.890.344

(*) No revisado

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I adjuntos son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros
intermedios correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio 2023



ktesios

(Expresadas en Euros)

Contenido

1. Información general	2
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios	9
3. Normas de registro y valoración	11
4. Inversiones inmobiliarias	22
5. Arrendamientos	25
6. Activos financieros	25
7. Existencias	27
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28
9. Patrimonio neto	28
10. Pasivos financieros	32
11. Ingresos y gastos	39
12. Situación fiscal	41
13. Otra información	42
14. Hechos posteriores	44
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	45

(Expresadas en Euros)

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 8, Hoja M-692.614, Inscripción 1^a.

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 8^a.

Su domicilio social y fiscal a 30 de junio de 2023 se encuentra en c/ Sagasta, 15, 7^º izquierda, 28004 Madrid, después de que se cambiase desde c/ Gran Vía, 17A, 2^ºB, 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 13^a.

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.

(Expresadas en Euros)

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.

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 CIEN POR CIEN (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).

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 (BME Growth), todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantenía la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios publicó en el BME Growth un anuncio de suscripción de opciones de compra 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, siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad del 60,00%. 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 implica 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 las opciones de compra adquiridas, es decir, el importe de 0,0625 euros por acción a cada accionista de QPQ.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios comunicó al mercado su decisión de ejercitar las opciones de compra descritas en el apartado anterior, a un precio 1,25 euros por acción. Este ejercicio de las opciones de compra fue liquidado por la entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, convirtiéndose así Ktesios con fecha 29 de junio de 2023 en la titular de un total de 10.371.498 acciones de QPQ.

A fecha 30 de junio de 2023, esta participación sobre el capital social de QPQ asciende a un total de 10.374.741 acciones de QPQ, es decir, posee el 97,81 % del capital social de la misma (nota 6).

Atendiendo a la operación comentada anteriormente, durante los 6 primeros meses del ejercicio 2023, la Sociedad ha devenido dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 6 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2020, de 27 de septiembre y se acogerá a la dispensa por razón de tamaño (artículo 42, artículo 43 y las indicaciones 1ª a 9ª del artículo 48 del Código de Comercio, así como al desarrollo reglamentario de estos preceptos, de cara a la no preparación y formulación de cuentas anuales consolidadas al cierre del ejercicio. La Sociedad se ha acogido a la dispensa descrita en el párrafo anterior para la no preparación y formulación de cuentas anuales consolidadas, si bien atendiendo a la literalidad de la normativa del BME Growth (Circular 3/20), la Sociedad estaría obligada a remitir al Mercado para su difusión estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2023, la misma no lo ha sido ya que contaría con la dispensa del regulador.

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.

(Expresadas en Euros)

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 30 de junio de 2023

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.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad tiene un total de 10.374.741 acciones de QPQ, es decir, posee el 97,81 % del capital social de la misma.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

(Expresadas en Euros)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad 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 30 de junio de 2023, a juicio de los administradores, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley.

(Expresadas en Euros)

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

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

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

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

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

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

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

(Expresadas en Euros)

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.

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

(Expresadas en Euros)

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 en 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.

(Expresadas en Euros)

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).

Asimismo, con fecha 20 de enero de 2023 el Consejo de Administración acordó cesar con efectos desde el 1 de febrero de 2023 a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera, nombrando en dicha sesión a ésta última, Dña. María García Aguado como nueva Secretaria del Consejo de Administración. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 211 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Pedro José Bartolomé Fuente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Por ello, D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero Delegado, y Dña. María García Aguado como Secretaria no Consejera.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estos estados financieros intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó 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 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 29 de marzo de 2023, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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

(Expresadas en Euros)

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 intermedio.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de los presentes estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la Nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios, se haya dejado de aplicar.

d) Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 4.925.869 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 4.417.253 euros al 31 de diciembre de 2023) que está provocado principalmente por las deudas a corto plazo registradas en otros pasivos financieros. Dentro del epígrafe de "Otros pasivos financieros c/p" se encuentran registrados gastos financieros asociados al préstamo firmado con GLENCAR que están minorando la deuda por importe de 384.106 euros que no suponen un movimiento de caja de cara al análisis realizado por los administradores del fondo de maniobra y que están registrados de esta manera por el efecto del coste amortizado (ver nota 10). Además, dentro del mismo epígrafe se encuentran registrados préstamos convertibles por importe de 3.860.000 euros (ver nota 10), los cuales han sido propuestos por los administradores para su capitalización en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023 (ver nota 10 y 13) junto con un importe de deudas con empresas vinculadas por importe de 688.500 euros. Por tanto, teniendo en cuenta las operaciones de capitalización de préstamos y el impacto del coste amortizado anteriormente mencionado, el fondo de maniobra negativo a 30 de junio de 2023 ascendería a 761.475 euros.

Adicionalmente a los aspectos anteriormente mencionados, existe la voluntad de promover una ampliación de capital dineraria prevista en los próximos meses para que la Sociedad pueda hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, y que los administradores de la Sociedad consideran ampliamente probable dado que históricamente en la Sociedad ha conseguido realizar ampliaciones de capital antes del cierre del ejercicio.

Los hechos detallados anteriormente son indicativos de la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, si bien los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios aplicando el principio de empresa en funcionamiento, en la confianza de que las operaciones de ampliación de capital dineraria anteriormente mencionada se lleve finalmente a cabo y por los importes necesarios para revertir la situación del fondo de maniobra negativo.

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 3.5 y 4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.2).
- 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.

(Expresadas en Euros)

- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
 - Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por un experto independiente.
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.
- 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.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras del período de seis meses del ejercicio 2023 para todos los estados financieros intermedios, excepto para el balance intermedio, los correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Cabe reseñar que las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido revisadas, ya que en el ejercicio anterior las acciones de la Sociedad cotizaban en EURONEXT ACCESS de Lisboa que no requería la presentación de estados financieros intermedios.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedio, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio 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 explicativas.

h) Cambios en criterios contables

Al 30 de junio de 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

i) Impacto medioambiental

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inmovilizado intangible

(Expresadas en Euros)

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.

3.2 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 en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni durante los ejercicios anteriores.

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

3.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

(Expresadas en Euros)

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 disponibles, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022, y por tanto no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

3.4 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 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022, 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.

3.5 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

(Expresadas en Euros)

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

(Expresadas en Euros)

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.

a) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (véase nota 1).
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

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

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

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

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

(Expresadas en Euros)

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

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

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

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

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

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

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

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

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se

(Expresadas en Euros)

desprende de las cuentas anuales consolidadas.

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

Baja de activos financieros

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

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

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, 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.

3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cabe destacar que a 30 de junio de 2023 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en GVC Gaesco por importe de 178.461.

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, que a 30 de junio de 2023 todas ellas admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2023 no ha habido emisión de nuevas acciones (durante el ejercicio 2022 fueron 99.988 euros en el sistema multilateral de negociación EURONEXT ACCESS Lisboa).

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.

(Expresadas en Euros)

3.8 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 durante los seis meses comprendidos hasta 30 de junio de 2023 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 partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiera 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.

(Expresadas en Euros)

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.

3.9 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

(Expresadas en Euros)

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 impositivas 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

(Expresadas en Euros)

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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.13 Estado de flujos de efectivo intermedio

(Expresadas en Euros)

El estado de flujos de efectivo intermedio 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.

3.14 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.

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2023	Importe en Euros				Saldo al 30/06/2023
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Traspasos	
Coste:					
Mobiliario	40.854	279	(335)	-	40.798
Terrenos	2.807.165	1.065.179	(1.521)	-	3.870.823
Construcciones	12.437.378	3.153.296	(35.903)	140.189	15.694.960
Construcciones en curso	-	259.237	-	(140.189)	119.048
Total coste	15.285.397	4.477.991	(37.759)	-	19.725.629
Amortización acumulada:					
Mobiliario	(8.053)	(1.653)	50	-	(9.656)
Construcciones	(186.101)	(70.449)	1.181	-	(255.369)
Total amortización acumulada	(194.154)	(72.102)	1.231	-	(265.025)
Inversiones inmobiliarias netas	15.091.243	4.405.889	(36.528)	-	19.460.604

(Expresadas en Euros)

Al 31 de diciembre de 2022:	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

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 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 completó 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 adquirió 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.

(Expresadas en Euros)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 3 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 9 viviendas, 2 garajes y 5 trasteros en 2 edificios en las localidades de San Pedro del Pinatar y Fortuna, en la provincia de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 361.900,00 euros de compra y 11.781,94 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos 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 513.030 euros.
- El 22 de febrero de 2023, la Sociedad formalizó la compra por un total de 52 viviendas, 47 garajes y 29 trasteros en las localidades de Villaseca, Cabañas, Borox, Yuncler, Fuensalida y Azucaica en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 1.774.052 euros de compra y 36.796,13 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos. Todos 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 3.200.085 euros. La mayor parte de los inmuebles estaban ya alquilados al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 2 viviendas, 3 garajes y 3 trasteros en un edificio en el Paseo de Florencia, en el municipio de Murcia. El precio total de la operación se compuso de 175.000 euros de compra y 1.688,53 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.
- El 9 de mayo de 2023, la Sociedad formalizó la compra de 27 viviendas, 26 garajes, 31 trasteros y 1 local comercial en un edificio en la localidad de Campo Real, en la provincia de Madrid. El precio total de la operación se compuso de 1.850.000 euros de precio de adquisición y 51.940,89 euros de costes de transacción incluyendo las provisiones de fondos.

Además, se han dado de alta 210.234 euros, que se corresponden con obras y reformas realizadas durante el periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2023 y que han supuesto un incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad vendió el inmueble, sobre el que había una opción de compra, situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Templeque (Toledo) por un importe neto de compraventa de 48.338,60 euros, una vez deducidos los costes de transacción por valor de 961,4 euros. El valor neto del activo a fecha de venta era de 36.244 euros obteniendo un beneficio de enajenación de 12.094 euros. Simultáneamente, se canceló la carga hipotecaria existente sobre dicho inmueble por importe de 32.707 euros.

Adicionalmente, durante el periodo de seis meses transcurrido hasta el 30 de junio de 2023 la Sociedad adquirió mobiliario para las viviendas por 279 euros (5.958 euros durante 2022).

Al 30 de junio de 2023 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, el 27 de mayo de 2022 y el 9 de mayo de 2023, tienen carga hipotecaria (véase Nota 10.1).

En el Anexo I de las presentes notas explicativas 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 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Compromisos de compra

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos de compra de inmuebles.

(Expresadas en Euros)Compromisos de venta

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos de venta de inmuebles.

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2023, no habiéndose hecho valoración alguna por parte de un experto independiente desde el cierre del ejercicio 2022.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria (tampoco a 31 de diciembre de 2022).

5. 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	
	30/06/2023	30/06/2022
Menos de un año	1.519.554	1.122.763
Total	1.519.554	1.122.763

Los contratos de arrendamiento firmados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, 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.

6. Activos financieros**6.1 Análisis por categorías**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

Activos financieros a coste amortizado	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros no corrientes	13.633.687	22.701
Inversiones en empresas del grupo a l/p	13.589.256	-
Instrumentos de patrimonio	13.589.256	-
Inversiones financieras a largo plazo	44.431	22.701
Otros activos financieros	44.431	22.701
Activos financieros corrientes	1.299.802	774.762
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	840.720	722.632
Clientes por ventas y prestación de servicios	103.699	17.235
Deudores varios	737.021	705.397
Inversiones en empresas del grupo c/p	406.253	-
Otros activos financieros c/p	406.253	-
Inversiones financieras a corto plazo	52.829	52.130

(Expresadas en Euros)

Otros activos financieros	52.829	52.130
Total	14.933.489	797.463

El epígrafe “Inversiones en empresas del grupo l/p” incluye el valor de compra de la Sociedad en QPQ por un importe de 12.968.439 euros más los costes de compra como mayor valor de esta por importe de 1.027.070 euros menos los dividendos pendientes de cobro con cargo a resultado del ejercicio 2022 por importe de 406.253 euros. La Sociedad posee un total de 10.374.751 acciones a 30 de junio de 2023. El detalle de la información financiera de QPQ a 30 de junio de 2023 es como sigue:

Sociedad / Domicilio	Actividad	Porcentaje Participación	Valor participación en libros	Provisión por depreciación	Valor Neto Contable	Capital social	Reservas y otros	Resultado del ejercicio	Resultado de explotación	Patrimonio Neto
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.	Alquiler residencial	97,81%	13.589.256	-	13.589.256	10.606.539	4.0523	(592.585)	(535.442)	11.016.403

Las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro Socimi, S.A. se encuentran en la actualidad admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid. Su precio de cotización al 30 de junio de 2023 es de 1,25 euros la acción. Los administradores de la Sociedad no han considerado registrar provisión alguna ya que esperan que los resultados de la participada sean positivos. Tal y como consta en el documento de incorporación al mercado de la Sociedad es voluntad de los administradores promover la fusión por absorción entre ambas compañías.

El epígrafe “Deudores varios” incluye indemnizaciones pendientes a 30 de junio de 2023 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 47.517 euros (26.065 euros a 31 de diciembre de 2022). Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 125.683 euros (125.683 euros a 31 de diciembre de 2022). Este hecho se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (Nota 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.

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 euros en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.301,63 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se 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 el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 no se han producido avances en el proceso. Considerándose un importe de 172.000 euros como activo contingente, ya que, para el reconocimiento del

(Expresadas en Euros)

mismo, éste tiene que ser prácticamente cierto, hecho que a fecha actual no puede ser afirmado por los Administradores de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas de QPQ aprobó el 30 de junio de 2023, la distribución de un dividendo por importe de 406.335 euros, correspondiendo a la Sociedad un importe de 406.253 euros que ha sido registrado por la Sociedad como un menor coste de la participación de QPQ atendiendo a lo dispuesto en la Consulta 9 del BOICAC 113 / 2018 y de la NRV 9ª - 2.8 del Plan General Contable. Dicho importe pendiente de cobro está registrado bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a c/p". Este importe ha sido cobrado en fecha 27 de julio de 2023 (ver nota 12)

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.

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

30 de junio de 2023	Activos financieros		
	30/06/2024	30/06/2025	Total
Fianzas depositadas	52.829	44.431	97.260
Inversiones en empresas del grupo c/p	406.253	-	406.253
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	840.720	-	840.720
Total	1.299.802	44.431	1.344.233

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

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(78.653)	(13.590)
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	-	(76.177)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	-	11.114
Saldo final	(78.653)	(78.653)

7. Existencias

A 30 de junio de 2023, la Sociedad mantiene un importe de 403.537 euros (35.510 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiente principalmente a la provisión de fondos por importe de 281.480 euros para cubrir los gastos derivados de la concesión del préstamo concedido por el fondo Glencar Investments XXI, a otras provisiones de fondos por operaciones hipotecarias transferidas al despacho Gabinete Administrativo Cerrada, S.L. (51.941 euros) y a la notaría de Pedro José Bartolomé (38.455 euros), a una reserva de un lote de inmuebles (16.203 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.

(Expresadas en Euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad.

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Tesorería	638.538	4.809.175
Total	638.538	4.809.175

Al 30 de junio de 2023, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2022) y a 178.461 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

9. 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 fue 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.

(Expresadas en Euros)

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó 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 fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2022.

A 30 de junio de 2023 y 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.

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.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 30 de junio de 2023:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	80,2768%	1.169.943	-	-	80,2768%	1.169.943
Total	80,2768%	1.169.943	-	-	80,2768%	1.169.943

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	-	-	79,1746%	1.153.880
Total	79,1746%	1.153.880	-	-	79,1746%	1.153.880

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

(Expresadas en Euros)

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 aprobó una ampliación de capital con la emisión de 168.000 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 2,5 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 aprobó una ampliación de capital con la emisión de 374.755 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 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 aprobó una ampliación de capital con la emisión de 214.630 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 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, ascendieron a 119.406 euros.

En consecuencia, el importe de la prima de emisión al 30 de junio de 2023 y 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 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.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las reservas voluntarias han tenido un incremento de 1.443 euros correspondientes al resultado positivo total por la enajenación de las 1.933 acciones vendidas en estos 6 primeros meses del ejercicio 2023. Asimismo, los costes asociados a la captación de fondos provenientes de los préstamos convertibles por importe de 115.800 euros han sido registrados como menores reservas.

(Expresadas en Euros)**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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

A 30 de junio de 2023:	31/12/2022	Altas	Bajas	30/06/2023
Acciones propias (euros)	173.330	57.773	(27.018)	204.085
Número de acciones propias	12.534	4.000	(1.933)	14.601

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

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

A 30 de junio de 2023	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	14.601	146.010	13,98	204.085

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

Resultados de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de marzo de 2023 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2022, con una pérdida de 340.650 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

(Expresadas en Euros)

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.

10. Pasivos financieros**10.1 Análisis por categorías**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	5.495.955	3.296.338	6.642.315	59.880	12.138.270	3.356.218
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>5.495.955</i>	<i>3.296.338</i>	<i>6.642.315</i>	<i>59.880</i>	<i>12.138.270</i>	<i>3.356.218</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.3)	5.495.955	3.296.338	-	-	5.495.955	3.296.338
Otros pasivos financieros	-	-	6.642.315	59.880	6.642.315	59.880
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	1.175.464	951.836	6.196.354	363.957	7.371.818	1.315.793
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>1.175.464</i>	<i>951.836</i>	<i>6.196.354</i>	<i>363.957</i>	<i>7.371.818</i>	<i>1.315.793</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.3)	1.175.464	951.836	-	-	1.175.464	951.836
Otros pasivos financieros	-	-	4.874.980	72.338	4.874.980	72.338
acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	1.313.753	283.998	1.313.753	283.998
Anticipos	-	-	7.621	7.621	7.621	7.621
TOTAL	6.671.419	4.248.174	12.838.669	423.837	19.510.088	4.672.011

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo plazo a 30 de junio de 2023 recoge el importe de 7.000.000 de euros correspondientes al préstamo concedido por Glencar Investmets XXI una vez deducidos los costes asociados a la operación por valor de 795.124 euros y las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a largo plazo.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo a 30 de junio de 2023 recoge el importe de los préstamos convertibles por importe de 3.860.000 euros una vez deducidos los costes asociados a dichas operaciones por valor de 115.800 euros y a los intereses devengados y pendientes de pago por dichos préstamos por valor de 29.157 euros, el pago aplazado por importe de 1.295.000 euros correspondiente a la compra del lote de viviendas de Campo Real a la Sociedad Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. y las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a largo plazo.

A 30 de junio de 2023 y diciembre 2022, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

(Expresadas en Euros)

	30/06/2023		31/12/2022	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	114.820	13.620	49.990	5.845
Altas	31.178	1.600	83.644	8.370
Bajas	5.711	550	18.814	595
Saldo final	140.287	14.670	114.820	13.620

Adicionalmente, 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 12.4).

10.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 30 de junio de 2023	Pasivos financieros						
	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.175.464	915.877	728.452	344.746	357.217	3.149.663	6.671.419
Otros pasivos financieros (préstamo privado)		6.552.982					6.552.982
Otros pasivos financieros	4.874.980	89.333					4.964.313
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.321.374						1.321.374
Total	7.371.818	7.558.192	728.452	344.746	357.217	3.149.663	19.510.088

A 31 de diciembre de 2022	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
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
Acreedores 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

El importe total registrado no coincide con el valor nominal de los préstamos 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 30 de junio de 2023 asciende a 877.971 euros (87.314 euros a 31 de diciembre de 2022).

(Expresadas en Euros)

10.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas contraídas con los bancos se deben a 11 préstamos de los cuales 10 son hipotecarios, cada uno correspondiente con una compra de activos, y a tres 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%	585.000	419.632	37.082	920	6.586	5.907
21/06/2019	21/06/2034	Fijo 2,15%	1.170.000	842.212	74.521	493	11.784	10.264
30/09/2019	30/09/2034	Fijo 2,15%	497.700	378.878	32.617	-	5.067	4.574
28/01/2020	28/01/2035	Fijo 2,0%	354.864	277.294	23.244	33	3.782	3.106
30/06/2020	30/06/2035	Fijo 2,0%	188.482	152.473	12.241	-	2.128	1.701
05/03/2021	05/03/2036	Max(0; Eur12M)+2,0%	355.000	310.147	18.250	1.261	8.364	6.263
02/09/2021	02/12/2023	Max(0; Eur12M)+2,00%	500.000	-	498.561	1.864	4.627	4.627
30/12/2021	30/12/2036	Fijo 2,25%	752.500	682.881	46.646	-	9.760	8.450
23/02/2022	23/02/2037	Fijo 2,25%	176.500	152.834	10.283	71	2.214	1.889
05/12/2022	05/12/2025	Max(0; Eur12M)+2,00%	200.000	199.205	-	656	1.854	1.854
03/02/2023	03/02/2038	Fijo 4,87% hasta 02/02/2024; Después Max(0,Eur12M)+1,85%	290.000	271.907	13.679	1.043	12.960	4.681
03/02/2023	03/02/20231	Max(0; Eur12M)+/-0,05	64.900	56.058	6.649	271	1.537	1.480
22/02/2023	22/02/2038	Fijo 5,95% hasta 02/02/2024; Después Max(0,Eur12M)+2,8%	1.065.000	1.049.196	15.804	-	23.455	20.833
27/06/2023	27/06/2026	Max(0; Eur12M)+2,00%	1.200.000	792.000	400.000	-	12.000	-
			7.399.946	5.584.717	1.189.577	6.612	106.118	75.629

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 30 de junio de 2023 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste amortizado.

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 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 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 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).

(Expresadas en Euros)

El préstamo constituido en 30 de septiembre de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de septiembre de 2019 (Nota 3 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 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 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 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.

(Expresadas en 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.

Con fecha 3 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 290.000 euros, que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de febrero de 2023 (Nota 4 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 5%. 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 3 de febrero de 2038.

Con fecha 3 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. sin garantía hipotecaria por importe de 64.900 euros con un interés nominal del 5%. La fecha de vencimiento del préstamo es 3 de febrero de 2031.

Con fecha 22 de febrero de 2023 se ha constituido un nuevo préstamo con la entidad financiera Unicaja Banco, S.A por importe de 1.065.000 euros que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 22 de febrero de 2023 (Nota 4 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 6%. 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 22 de febrero de 2038.

El 27 de junio de 2023, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 1.200.000 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. No se han pagado intereses hasta el 30 de junio de 2023.

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. A juicio de los Administradores de la Sociedad no hay obligaciones de cumplir ningún tipo de ratios financieros.

A 30 de junio de 2023, 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.

10.4 Deudas por préstamos convertibles

El detalle de los préstamos convertibles a 30 de junio de 2023 es como sigue:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				Principal	Principal			
02/06/2023	02/06/2024	Fijo 10,0%	140.000	-	140.000	1.089	1.089	-
01/06/2023	01/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	806	806	-
01/06/2023	01/06/2024	Fijo 10,0%	2.500.000	-	2.500.000	20.139	20.139	-
08/06/2023	08/06/2024	Fijo 10,0%	20.000	-	20.000	122	122	-
16/06/2023	16/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	389	389	-
16/06/2023	16/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	389	389	-
16/06/2023	16/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	389	389	-
16/06/2023	16/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	389	389	-
19/06/2023	19/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	306	306	-
20/06/2023	20/06/2024	Fijo 10,0%	100.000	-	100.000	278	278	-
26/06/2023	26/06/2024	Fijo 10,0%	500.000	-	500.000	4.861	4.861	-
3.860.000				-	3.860.000	29.157	29.157	-

La comisión de captación de estos préstamos convertibles que se ha pagado a RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U. ha ascendido a 115.800 euros y se encuentra registrada minorando la deuda dentro del epígrafe de "otros pasivos financieros a c/p".

(Expresadas en Euros)

Los intereses devengados y no satisfechos a la fecha de capitalización serán capitalizados, junto con el principal del Préstamo, o bien amortizados, según se establece en los contratos de préstamo.

El importe del Préstamo, los Intereses y cualquier otro importe que surja del Préstamo se reembolsarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento Final.

La valoración a la que la Sociedad capitalizará el Préstamo más los intereses devengados, será de 14,50 euros por acción (canje).

10.5 Deudas por contrato de financiación privada

La Sociedad suscribió un contrato de financiación con fecha de 26 de junio de 2023, con la entidad Glencar Investments XXI Designated Activity Company (Prestamista), Izilend Gestión España, S.L.U. (Arranger) y RKS REAL ESTATE SCSp (Garante).

Las condiciones de este contrato son como siguen:

- Importe máximo de principal de 7.000.000 euros. Se ha dispuesto de la totalidad de este en la fecha de suscripción del contrato de financiación.
- La finalidad es adquirir (parcialmente) el 99,93% de las acciones que componen el capital social de la entidad Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. objeto de aceptación del anuncio de opciones de compra publicado por el Acreditado en mercado el 14 de febrero de 2023.
- El tipo de interés aplicable será el 1,10 % mensual.
- El tipo de interés de demora será del 1,75% mensual.
- Los intereses devengados se liquidarán y serán satisfechos trimestralmente.
- Duración de 24 meses, esto es, hasta el 26 de junio de 2025, salvo que se produzca un supuesto de amortización anticipada.
- Garantías: Hipoteca sobre 260 activos + garantía corporativa de RKS.
- No se podrán repartir dividendos hasta que no haya vencido el Crédito y el Acreditado haya satisfecho la Entidad Acreditante cualesquiera importes debidos bajo el mismo adicionales a los que resulten necesarios conforme a la normativa aplicable, sin perjuicio de los repartos conforme a la Ley SOCIMI.
- Todos los costes, gastos e impuestos son asumidos por la Sociedad, con cargo al principal máximo

La situación del préstamo a 30 de junio de 2023 es como sigue:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
				Principal	Principal			
26/06/2023	26/06/2025	13,20%	7.000.000	6.588.982		10.267	13.612	-

Adicionalmente, dentro de otros pasivos financieros a corto plazo al 30 de junio de 2023 se encuentran registrados 384.106 euros minorando la deuda por el efecto del coste amortizado y que se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias en los próximos 12 meses de acuerdo a la vida del préstamo. El importe por el mismo concepto a largo plazo asciende a 411.018 euros.

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

- Importe total adeudado respecto de la totalidad de los inmuebles hipotecados por razón de la Garantía inferior al cincuenta por ciento (50%).

(Expresadas en Euros)

- Importe de la deuda de carácter financiera total de la Sociedad y Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. frente al valor total de los inmuebles titularidad de la Sociedad y de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%).
- Mantener una ocupación de todas las fincas hipotecadas por razón de la Garantía superior al ochenta por ciento (80%)

A 30 de junio de 2023, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente se cumplen en la fecha de formulación de los presentados estados financieros intermedios y la revisión es que sean cumplidos en los próximos 6 meses.

10.6 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 94,97% de los contratos de arrendamiento vigentes a 30 de junio de 2023 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 98,0% que lo tenían a 31 de diciembre de 2022 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

(Expresadas en Euros)

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.

10.7 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el detalle del epígrafe del balance de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Acreedores varios	491.927	65.800
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 12.4)	821.826	218.198
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11.1)	12.330	6.417
Anticipos de clientes	7.621	7.621
Total	1.333.704	298.036

11. Ingresos y gastos**11.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

	30/06/2023	30/06/2022
Prestaciones de servicios	847.806	460.840
Ingresos por rentas	765.255	418.804
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	82.551	42.036
TOTAL	847.806	460.840

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 ha sido realizado en el territorio nacional.

(Expresadas en Euros)

11.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos de explotación de inmuebles	121.480	76.841
Servicios de profesionales independientes	430.705	290.485
Primas de seguros	35.181	23.357
Servicios bancarios	17.968	3.672
Cuotas de comunidades de propietarios	41.760	79.765
Otros gastos	36.780	52.977
Tributos	40.620	31.107
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	13.395
TOTAL	724.494	571.599

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 Asset Management, S.L.U. por importe de 298.677 euros (en comparación, 186.373 euros devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022). Los contratos están descritos en las Notas 1.d.

Hay 28.172 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe "Primas de seguros" (10.503 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022). También hay 6.100 euros por pólizas de seguro de impago de rentas (12.261 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022). El resto, 908 euros, es por pólizas de seguro de responsabilidad civil de la Sociedad (593 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022).

Se incluyen en el epígrafe "Otros gastos" los relacionados con comunicación, negociación en el sistema multilateral de negociación, gastos de viajes, mensajería y similares.

En el epígrafe "Tributos" se incluyen los importes de los devengos producidos en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022 de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

11.3 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.

11.4 Ingresos y gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen, por una parte, los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 91.560 euros, de los cuales 6.612 euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio de 2023 (51.387 euros, de los cuales 2.908 euros se encontraban pendientes de pago a 30 de junio de 2022), y 24.850 de los préstamos.

11.5 Otros resultados

En este epígrafe se incluyen las indemnizaciones devengadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2023 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 11.289 euros (5.714 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2022).

Adicionalmente, se incluyen 4.953 euros devengados en concepto de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento (1.943 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2022). 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

(Expresadas en Euros)

de vigencia del contrato.

12. Situación fiscal**12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30/06/2023	31/12/2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	1.449	889
Hacienda Pública acreedora por IRPF	10.881	5.528
Total	12.330	6.417

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.

12.2 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30/06/2023	31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	(7)	(340.650)
Gastos/ingresos imputados directamente a Patrimonio Neto	(114.357)	(119.406)
Diferencias permanentes	-	-
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	-	76.905
Disminuciones	-	-
Base imponible fiscal	(114.364)	(383.151)

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.

12.3 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 30 de junio de 2023, 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 los presentes estados financieros intermedios.

(Expresadas en Euros)

12.4 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.

13. Otra información

13.1 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

Al 30 de junio de 2023 y 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, el 27 de mayo

(Expresadas en Euros)

de 2022 y el 9 de mayo de 2023. 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.

13.2 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Servicios prestados	1.237.645	206.373
- RKS Asset Management, S.L.U.	1.217.645	186.373
- Miembros Consejo de Administración	20.000	20.000

D. Henry Noel Gallego Grajales, Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, ha recibido contraprestación por sus labores por el importe reflejado en la tabla anterior. .

Los saldos con partes vinculadas al 30 junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Acreeedores empresas de grupo y asociadas	821.826	218.198
- RKS Asset Management, S.L.U.	821.826	208.011
- Otras partes vinculadas	-	10.187

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros	5.365	3.072
- RKS Asset Management, S.L.U.	3.050	-
- D. Henry Noel Gallego Grajales	-	3.072

Además, en las ampliaciones de capital habidas durante 2022 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 9):

	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

(Expresadas en Euros)

14. Hechos posteriores

Se han firmado dos nuevos préstamos convertibles el 06 de julio de 2023 y 19 de julio de 2023 por importes de 30.000 euros y 200.000 euros respectivamente.

El importe de los préstamos, los Intereses y cualquier otro importe que surja de los mismos se reembolsarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento Final.

El 27 de julio de 2023 la Sociedad ha percibido el dividendo pendiente de cobro por importe 406.253 euros con cargo al resultado del ejercicio 2022 derivado de su participada QPQ.

Dentro del epígrafe de “Otros pasivos financieros c/p” se encuentran registrados préstamos convertibles por importe de 3.860.000 euros (ver nota 10), los cuales han sido propuestos por los administradores para su capitalización en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023.

(Expresadas en Euros)

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 Activo	Fecha Adquisición
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47197	VIVIENDA	04/01/2019
C/ Oriente, Nº 9, 2ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52327	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47196	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-5 - 13005 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52312	GARAJE	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 1ª-C - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47198	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-11 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52318	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 3ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52330	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-C - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47201	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52325	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 3ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47202	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, Bajo B (Antes Local 1) - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47195	LOCAL	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-4 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52321	TRASTERO	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 3ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47203	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-8 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52322	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-1 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52308	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-8 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52315	GARAJE	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-B - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47200	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, 2ª-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47199	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-3 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52320	TRASTERO	01/04/2019
C/ Canalejas, Nº 4, Bajo-A - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47194	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, Nº 9, 1-4 - 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52311	GARAJE	01/04/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º D - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 2º E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18013	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º G - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 13 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19967	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 2º C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18030	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Bº E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 1º E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18027	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º C - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19990	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1, 2º-C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18011	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 1º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18007	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º J - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo C - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, G1 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19955	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo E - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19983	VIVIENDA	21/06/2019

(Expresadas en Euros)

C/ Ancha, Ss, 7 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19961	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 14 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19968	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 10 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19964	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo A - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo H - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 12 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19966	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2, 2º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18031	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Bº D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18002	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º H - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 15 13170 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19969	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 8 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19962	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 17 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19972	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 6 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19960	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 5 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19959	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo I - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo G - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 19 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19974	GARAJE	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 Atº C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18016	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 1º D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18026	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, 1 1º C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18006	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º E - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 11 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19965	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, Garaje 4 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19958	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, G2 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19956	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 16 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19970	GARAJE	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 Atº C - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18035	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º B - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Emigrante, 2 2º E - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18032	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo D - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, Ss, 18 - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19973	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 Bajo F - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ferrocarril, Nº 1, 2-D - 13420 Malagon (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	18012	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha 46, Esc. 1 1º F - 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real Nº 2	19993	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha 69 - 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha 73 - 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 14-16, Esc-2, 1- C - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 23, 2º F/Q - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6346	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 23, Esc-1, Bj- E - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel 14-16, Esc-1, 2-B - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6355	VIVIENDA	21/06/2019

(Expresadas en Euros)

C/ Clavel 23, Esc-1, Bj- A - 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	6329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 4 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 12 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 19 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, Nº 8 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3091	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 11 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3092	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 6 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega Nº 12 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes 16 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega , Nº 10 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 2 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes Nº 20 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 14 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3448	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso De La Vega 8 - 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3445	VIVIENDA	21/06/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2º-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4879	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2º-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4877	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, Bj-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4881	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, 2º-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4889	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, Bj-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4873	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 1º-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4875	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, Bj-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4872	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 5, 2º-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4890	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marques Montemayor, 3, 2º-B - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4878	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2º-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22250	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2º-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22249	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 1º-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22241	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 1º-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22246	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 2º-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22243	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 1, 2º-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22244	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 1º-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22245	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2º-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22252	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 3º-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22254	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71 Portal 2, 1º-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22247	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispin 71, Portal 2, 2º-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos Nº 5	22251	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Ronda Nº 66, Bajo-E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2º-C - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 1º-D - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26207	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1 Garaje 03 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26183	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 15 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26195	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, 2º-A - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2º-B - 13640 Herencia (Cuidad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26211	VIVIENDA	28/01/2020

(Expresadas en Euros)

C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 05 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26185	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1 Garaje 01 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26181	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66 , Sotano -1, Garaje 02 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26182	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66 , Sotano -1, Garaje 13 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26193	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 17 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26197	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 12 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26192	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda. Nº 66, Sotano -1, Garaje 11 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26191	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, Bajo-D - 13640 Herencia - (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, Nº 66, Sotano -1, Garaje 16 - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26196	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2º- E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 2º-F - 13640 Herencia - (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, 1º-E - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda Nº 66, Bj-B - 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar De San Juan Nº 2	26199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Plaza De Garaje 34 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11841	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Esc 8, 1º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 5, 2º-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 42 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11849	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 8, 2º-C - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 37 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11844	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17 Esc 8, 1º-C - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17 Esc 8, Bajo-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Esc 5, 1º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17 Es:5 Pl:-1 Trastero Numero 26 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11783	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl: -1 Trastero Numero 13 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11770	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 33 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11840	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 28 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11835	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:1 Pl:-1 Pt: Garaje Numero 02 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11809	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl: -1 Trastero Numero 19 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11776	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 3 Pl: -1 Trastero Numero 9 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11766	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es: 4 Pl:-1 Trastero Numero 12 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11769	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan 17 Es:5 Pl:-1 Trastero Numero 22 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11779	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:25 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11832	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso Bajo-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11714	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:04 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11811	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 2º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11747	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Portal 4, Piso Bajo-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11713	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:08 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11815	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:06 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11813	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:35 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11842	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T18 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11775	TRASTERO	30/06/2020

(Expresadas en Euros)

C/ Teodoro Sacristan Nº 17. Esc 4. Piso 2º-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11748	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 4, Piso 1º-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11731	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:21 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11828	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:05 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11812	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T11 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11768	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T20 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11777	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T15 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11772	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T16 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11773	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17. Esc 4. Piso 1º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11730	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 2, Piso 2º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11743	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan, Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T14 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11771	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:41 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11848	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc 3, Piso 1º-A - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11728	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Esc:3, Piso 2º-B - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11746	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:27 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11834	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:8, Pl:-1 Pt:T45 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11802	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T17 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11774	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristan Nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T21 - 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11778	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 1º-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, Bj-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 2º-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 3º-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 1º-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 4º-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 2º-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 3º-A - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 1º-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 4º-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:1, 4º-B - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda Nº 121 Es:2, 3º-D - 11201 Algeciras (Cadiz)	R.P. Algeciras Nº 1	81356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 14 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 10 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1º-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3205	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2º-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Es 1, Bj-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1º-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2º-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3220	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 19 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 5 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 11 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020

(Expresadas en Euros)

C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 29 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 17 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 16 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3221	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Trastero Planta -1 Puerta 3 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 21 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-F - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-F - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 18 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 4 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2 Garaje Planta -1 Plaza 25 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 1ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 20 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 27 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-B - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 2ª-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 15 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 13 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 8 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-D - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3198	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1, Plaza 12 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, 2ª-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 1 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ª-A - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3204	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, Bj-C - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3197	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 28 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 6 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 3 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 9 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 22 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Trastero Planta -1 Puerta 4 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	TRASTERO	03/12/2020

(Expresadas en Euros)

C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 2 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Es 1, 1ªc- 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Planta 30 - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Zarza Nº 6, Es 2, Bj-E - 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas Nº 2, Garaje Planta -1 Plaza 7- 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 1ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, Bajo B - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, Bajo A - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 1ª- F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 3ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, Bajo C - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 2ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26364	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 3ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 2ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 4ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26370	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 3ª-E - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 4ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 4ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico Garcia Lorca Nº 2, 1ª-D - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastian Nº 25, 2ª-F - 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26362	VIVIENDA	05/03/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33023	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33020	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 1, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33019	VIVIENDA	27/10/2021
Av. De Valencia Nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33022	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12376	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta F - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta Bj, Puerta D - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12394	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado Nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta 3 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta 1 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta Bj, Puerta E Ó 4 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto Nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Javea Nº 1	22585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26013	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26085	VIVIENDA	28/12/2021

(Expresadas en Euros)

C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25993	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26007	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25976	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25979	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25987	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26012	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25998	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25961	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25983	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25985	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25984	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26000	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26009	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25972	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26022	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albeniz Nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25995	GARAJE	28/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Bajo, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25827	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Bajo A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 4 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25830	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 2 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25828	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25829	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 2, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20392	VIVIENDA	30/12/2021

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresadas en Euros)

C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 7 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25833	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta 1, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	20391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25832	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25831	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro Nº 17, Planta -1, Garaje 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Fuensalida	25834	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta Bajo, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25820	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Planta Bajo, Puerta F - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25822	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 3 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25785	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 23 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25805	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta J (Duplex) - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25839	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 4 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25809	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta E - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25827	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 6 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25811	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 19 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25801	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 9 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25791	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 14 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25842	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 21 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25803	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 4 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25786	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 1 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25783	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Bajo, Puerta E - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25821	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25817	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 2 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25784	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 3 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25808	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 7 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25812	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta H - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25837	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 11 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25816	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 19 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25847	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 22 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25804	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 13 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25795	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta D - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25826	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 8 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25813	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 9 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25814	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 11 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25793	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 13 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25841	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 5 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25787	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 22 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25850	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 6 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25788	GARAJE	30/12/2021

(Expresadas en Euros)

C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 23 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25851	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Planta Bajo, Puerta C - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25819	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 12 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25840	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta A - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25823	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta F- 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 02, Puerta I - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25838	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 10 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25792	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 1 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25806	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 5 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25810	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta C- 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25825	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 2 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25807	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 12 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25794	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta G- 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25836	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 14 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25796	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17 Con Entrada Por C/ Antonio Machado, Planta -1, Garaje 8 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25790	GARAJE	30/12/2021
C/ San Victor Nº 17, Planta -1, Trastero 10 - 16400 Tarancon (Cuenca)	R.P. Tarancon	25815	TRASTERO	30/12/2021
C/ Doña Jimena, Nº 4, 3ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8668	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 1ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8665	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 2ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8666	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Bj-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8662	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Bj-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8663	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 6, Bj-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8670	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, Portal 4, 1ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8664	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, Nº 4, 2ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8667	VIVIENDA	23/02/2022
C/ 220, 1g - G17 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19599	GARAJE	02/03/2022
C/ Malaga 22 - Pta 12 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19593	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 1a - Pta 2 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19583	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220 G1 - Pta 1 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19582	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 3a - Pta 4 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19585	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 18 - Pta 14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19595	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1g - G16 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19598	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G15 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19597	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 7 - Pta 8 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19589	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 26 - Pta 10 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19591	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 24 - Pta 11 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19592	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaen 5a - Pta 6 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19587	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1g - G14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19596	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G20 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19602	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G21 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19603	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 1b - Pta 3 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19584	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Malaga 28 - Pta 9 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19590	VIVIENDA	02/03/2022

(Expresadas en Euros)

C/ 220, 1g - G19 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19601	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1g - G18 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19600	GARAJE	02/03/2022
C/ Jaen 3b - Pta 5 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada	19586	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-17 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9881	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-29 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9893	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-13 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9877	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-7 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9871	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-18 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9882	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-9 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9873	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-23 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9887	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-11 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9875	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-38 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9902	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-3 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9867	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-6 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9870	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-35 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9899	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-20 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9884	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-1 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9865	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-22 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9886	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-4 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9868	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-41 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9905	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-44 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9908	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-21 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9885	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-12 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9876	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-5 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9869	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-27 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9891	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-26 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9890	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-36 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9900	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-34 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9898	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-32 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9896	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-15 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9879	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-25 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9889	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-30 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9894	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-8 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9872	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-43 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9907	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-39 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9903	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 1º-19 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9883	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-40 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9904	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-37 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9901	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º Atico-42 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9906	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, 2º-45 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9909	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, N° 3, Bajo-14 - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9878	VIVIENDA	29/03/2022

(Expresadas en Euros)

C/ Les Marjals, Nº 3, 1º-2ª - 12592 Xilxes (Castellon)	R.P. Nules	9888	VIVIENDA	29/03/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 7 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9718	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 5 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9716	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9722	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 1 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9712	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 27 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9738	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9721	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 36 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9747	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9240	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 25 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9736	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9248	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 19 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9730	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9243	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9228	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9724	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 6 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9717	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta K - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9247	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9225	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9239	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 2 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9713	GARAJE	27/05/2022
Cl Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9232	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 14 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9725	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 16 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9727	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9224	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9231	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 28 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9739	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 4 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9715	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9223	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 30 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9741	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 22 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9733	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9723	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9235	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 8 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9719	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta M - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9249	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9755	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 37 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9748	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9222	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9236	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 17 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9728	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9229	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 24 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9735	GARAJE	27/05/2022

(Expresadas en Euros)

Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9245	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 32 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9743	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 9 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9720	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9233	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 23 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9734	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9242	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9754	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 31 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9742	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 20 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9731	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 15 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9726	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9220	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta J - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9246	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9250	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9752	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 26 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9737	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta Baja, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9221	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9226	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9753	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta Baja, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9227	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9241	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 34 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9745	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9237	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 18 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9729	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 1ª, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9230	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 21 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9732	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 29 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9740	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Y Trastero Nº 3 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9714	GARAJE	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9244	VIVIENDA	27/05/2022
Cl. Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 2ª, Puerta Ñ - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9251	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 39 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9750	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 1, Planta 2ª, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9238	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 38 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9749	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Trastero Numero 09 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9751	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 33 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9744	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Planta -1, Garaje Numero 35 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9746	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo Nº 16, Escalera 2, Planta 1ª, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera Nº 2	9234	VIVIENDA	27/05/2022
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Baja, Puerta B - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17309	VIVIENDA	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Sotano 3, Garaje 7 - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17307/7	GARAJE	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Sotano 3, Garaje 8 - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17307/8	GARAJE	03/02/2023
C/ Miguel Delibes, Nº 1, Planta Baja, Puerta A - 30620 Fortuna (Murcia)	R.P. Cieza Nº 2	17308	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 1, Puerta E - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31854	VIVIENDA	03/02/2023



**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

(Expresadas en Euros)

Calle Manila, Nº 11, Planta Baja, Puerta C - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31842	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta Baja, Puerta D - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31844	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 2, Puerta C - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31860	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, Nº 11, Planta 2, Puerta B - 30740 San Pedro Del Pinatar (Murcia)	R.P. San Javier Nº 2	31828	VIVIENDA	03/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 2, Puerta B (Vivienda Tipo A) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5775	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 1, Puerta A (Vivienda Tipo B) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5773	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 2, Puerta D (Vivienda Tipo D) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5778	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Santa Maria 5, Planta 1, Puerta B (Vivienda Tipo C) - 45222 Borox (Toledo)	R.P. Illescas Nº 2	5774	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 4 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8125	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 8 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8129	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-C - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8142	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, 1ª-A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4874	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-D - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8149	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 2 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8123	GARAJE	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-F - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8145	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8147	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 1ª-D - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4887	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, 1ª-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4876	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-E - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8144	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 6 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8127	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, Bajo C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4882	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 5 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8126	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 1ª-E - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4888	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 1 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8122	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 2ª-C - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4891	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 1ª-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8140	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 9 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8130	GARAJE	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 5, 2ª-D - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4892	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, 2ª-C - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8148	VIVIENDA	22/02/2023
Av. Marques Montemayor 3, Bajo A - 45260 Villaseca De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4871	VIVIENDA	22/02/2023
Ps Del Prado 33, Garaje 11 - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	8132	GARAJE	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 1ª-8 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70035	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-15 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70053	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, Bajo-6 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70021	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-8 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70046	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-9 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70047	VIVIENDA	22/02/2023
Travesía Del Arenal 2, 2ª-11 - 45008 Toledo	R.P. Toledo Nº 1	70049	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20835	TRASTERO	22/02/2023
Cl Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 9 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20817	GARAJE	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 2, 1ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20878	VIVIENDA	22/02/2023
Cl Francisco Pizarro 4, Bajo-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20875	VIVIENDA	22/02/2023

(Expresadas en Euros)

CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 10 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20818	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20814	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Bajo C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20850	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 20 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20828	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 3ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20868	VIVIENDA	22/02/2023
CI Sorolla 2, 1ª-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20860	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 16 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20824	GARAJE	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 4, Bajo-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20876	VIVIENDA	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 4, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20881	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 12 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20820	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 21 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20829	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20813	GARAJE	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 1ª-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20857	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 13 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20821	GARAJE	22/02/2023
CI Sorolla 2, 2ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20865	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20833	TRASTERO	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Garaje 17 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20825	GARAJE	22/02/2023
CI Sorolla 2, Bajo B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20852	VIVIENDA	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 4, 2ª-D - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20884	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 2ª-B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20862	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) 1ª-A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20854	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 9 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20841	TRASTERO	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 2, Bajo A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20873	VIVIENDA	22/02/2023
CI Beato Juan De Avila 32 (Antes 38) Trastero 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20840	TRASTERO	22/02/2023
CI Francisco Pizarro 4, 2ª-C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20883	VIVIENDA	22/02/2023
CI Magan 21a, Garaje 4 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4115	GARAJE	23/02/2023
CI Ronda 36, 1ª-A (En Escritura 2ªa) - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4130	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, 2ª-B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4135	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1ª-B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4131	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1ª-D - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4133	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Bajo A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4121	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan Nº 25, Esc 1 -1ªb - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4127	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 3 En -1 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4116	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, Bajo B - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4122	VIVIENDA	23/02/2023
CI Ronda 36, 1ª-C - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4132	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 8 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4120	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 25, Esc. 1 1ª-A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4126	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, 2ª-A - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4134	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 4 En -1 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4117	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, 2ª-C - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4136	VIVIENDA	23/02/2023
CI Magan 21a, Trastero 7 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4119	TRASTERO	23/02/2023

(Expresadas en Euros)

CI Magan 21a, Trastero 4 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4118	TRASTERO	23/02/2023
CI Magan 21a, Garaje 3 En -2 - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4114	GARAJE	23/02/2023
CI Ronda 36, Bajo-A (En Escritura 1ª-A) - 45592 Cabañas De La Sagra (Toledo)	R.P. Illescas Nº 3	4124	VIVIENDA	23/02/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 13 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16940	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16891	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16910	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso -1, Trastero 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16934	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16937	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16909	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 19 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16946	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 16 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16943	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16936	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16887	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16902	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16911	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16959	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16950	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16933	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16896	GARAJE	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16897	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 18 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16926	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta F - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16962	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta E - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16961	VIVIENDA	09/05/2023
CI Moral Nº 45, Piso 1º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16956	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16912	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16938	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16905	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16915	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso Bajo, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16949	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16885	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 16 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16924	GARAJE	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16890	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16893	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16966	VIVIENDA	09/05/2023
CI Moral Nº 45, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16963	VIVIENDA	09/05/2023
CI Moral Nº 45, Piso 3º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16967	VIVIENDA	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso-1, Trastero 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16888	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16892	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 20 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16947	TRASTERO	09/05/2023

(Expresadas en Euros)

Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16958	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 7 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16898	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 6 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16886	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16913	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 17 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16944	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16917	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta D - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16953	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16957	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 15 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16942	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso Bajo, Local - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16899	LOCAL	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16882	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 10 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16918	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 2 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16929	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 12 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16920	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 14 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16941	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16928	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16952	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16935	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16895	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16965	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16930	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta F - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16955	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 2º, Puerta D - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16960	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16951	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16883	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 19 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16927	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Plaza Aparcamiento 3 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16894	GARAJE	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 1º, Puerta E - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16954	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16884	TRASTERO	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16903	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 18 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16945	TRASTERO	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 17 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16925	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16904	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso Bajo, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16900	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso 2º, Puerta C - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16906	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 14 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16922	GARAJE	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso 1º, Puerta B - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16901	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Jarales Nº 6, Piso 3º, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16964	VIVIENDA	09/05/2023
Cl Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 9 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcalá De Henares Nº 2	16889	TRASTERO	09/05/2023

(Expresadas en Euros)

CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16932	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 11 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16919	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº 6, Piso Bajo, Puerta A - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16948	VIVIENDA	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 5 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16914	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 13 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16921	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 12 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16939	TRASTERO	09/05/2023
CI Santa Zoa Nº 28, Piso -1, Trastero 1 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16881	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 8 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16916	GARAJE	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Trastero 4 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16931	TRASTERO	09/05/2023
CI Jarales Nº6, Piso -1, Garaje 15 - 28510 Campo Real (Madrid)	R.P. Alcala De Henares Nº 2	16923	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 33 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32061	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 44 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31997	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta 1 Puerta Ab - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32097	VIVIENDA	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 45 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32085	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 45 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31999	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Trastero 44 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32083	TRASTERO	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta -2 Garaje 33 - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	31975	GARAJE	09/05/2023
Ps Florencia 7, Planta 1 Puerta E - 30010 Murcia	R.P. Murcia 2	32105	VIVIENDA	09/05/2023

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2023, CONFORME AL PLAN GENERAL CONTABLE ESPAÑOL (Expresadas en Euros)



El 5 de octubre de 2023, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., procede a formular los Estados Financieros Intermedios (balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos que se adjuntan a este escrito.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "HNG" or similar.

DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

A vertical handwritten signature in blue ink, possibly "RKS" or similar.

RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U
P.F. DON LUIS MARTIN GUIRADO
CONSEJERO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Vicente Roca Pérez".

DON GONZALO VICENTE
ROCA PÉREZ
CONSEJERO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Hortalá Vallvé".

DOÑA CARME HORTALÁ VALLVÉ
CONSEJERO

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "IGF" or similar.

DON IGNACIO GALVÁN FERNÁNDEZ
CONSEJERO

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

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. por encargo del consejo de administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Tal y como se detalla en la nota explicativa 2.i adjunta, los administradores consideran que las pérdidas obtenidas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se deben a circunstancias excepcionales como consecuencia del registro de una factura por importe de 649.576,25 euros recibida en virtud del mandato de venta con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. En consecuencia, los administradores de la Sociedad consideran que no existe riesgo de incumplimiento de las obligaciones de cumplir establecidas en determinados contratos de préstamo para el período de

seis meses terminado el 30 de junio de 2023, por las razones anteriormente expuestas y al hecho de la posible operación de fusión propuesta, tal como se indica en las notas explicativas 2d y 2.i adjuntas.

Nuestra conclusión no ha sido modificada por esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

10 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04621

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Nota	Página
Balance intermedio	3
Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022.	5
Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
Estado de flujos de efectivo intermedio	8
Notas explicativas	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios	15
3 Normas de registro y valoración	18
3.1 Inversiones inmobiliarias	18
3.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	18
3.3 Arrendamientos	19
3.4 Activos financieros	19
3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21
3.6 Patrimonio neto	21
3.7 Pasivos financieros	22
3.8 Provisiones y pasivos contingentes	23
3.9 Impuestos corrientes y diferidos	23
3.10 Prestaciones a los empleados	25
3.11 Reconocimiento de ingresos	25
3.12 Transacciones entre partes vinculadas	26
3.13 Aspectos medioambientales	26
3.14 Moneda funcional y de presentación	26
3.15 Estado de flujos de efectivo	26
4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	26
4.1 Riesgo de crédito	26
4.2 Riesgo de mercado	27
4.3 Riesgo de liquidez	28
4.4 Estimación de valor razonable	28
5 Inversiones inmobiliarias	28
6 Análisis de activos financieros	36
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37
8 Capital social	37
9 Pasivos financieros	39
10 Situación fiscal	41
11 Ingresos y gastos	43
12 Consejo de Administración y alta dirección	44
13 Otras operaciones con partes vinculadas	44
14 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012	45
15 Otra información	48
16 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	48
17 Hechos posteriores	48

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		15.379.781,03	15.288.394,86
Inversiones inmobiliarias	5	15.288.155,61	15.197.808,19
Terrenos		10.079.189,39	10.078.433,03
Construcciones		5.199.662,14	5.108.969,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.304,08	10.405,34
Inversiones financieras a largo plazo	6	91.625,42	90.586,67
Otros activos financieros		91.625,42	90.586,67
B) ACTIVO CORRIENTE		1.665.969,39	630.048,44
Existencias		20.219,29	10.229,69
Anticipos a proveedores		20.219,29	10.229,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	4.815,68	5.205,85
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.234,47	489,64
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.234,47	489,64
Otros deudores		3.581,21	4.716,21
Inversiones financieras a corto plazo	6,7 y	15.895,21	17.192,74
Otros activos financieros	15	15.895,21	17.192,74
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.625.039,21	597.420,16
Tesorería		1.625.039,21	597.420,16
TOTAL ACTIVO (A+B)		17.045.750,42	15.918.443,30

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		10.002.133,03	11.016.403,33
A-1) Fondos propios		10.002.133,03	11.016.403,33
Capital	8	10.606.539,00	10.606.539,00
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
Prima de emisión		208.849,81	208.849,81
Reservas	8	4.052,59	-41.095,73
Reserva legal		102.828,69	57.680,37
Otras reservas		-98.776,10	-98.776,10
Acciones y participaciones propias		-224.722,99	-209.372,99
Resultado del ejercicio / periodo	8	-592.585,38	451.483,24
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.091.581,63	4.011.492,22
Deudas a largo plazo	9	5.091.581,63	4.011.492,22
Deudas con entidades de crédito		4.989.817,30	3.913.956,97
Otros pasivos financieros		101.764,33	97.535,25
C) PASIVO CORRIENTE		1.952.035,76	890.547,75
Deudas a corto plazo	9	1.294.121,17	787.194,97
Deudas con entidades de crédito		887.786,25	782.676,15
Otros pasivos financieros		406.334,92	4.518,82
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	217,80	217,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	657.696,79	103.134,98
Proveedores		649.506,03	389,48
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9, 13	506,47	80.192,52
Acreedores varios	9	4.135,80	18.514,29
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	3.548,49	4.038,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		17.045.750,42	15.918.443,30

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresada en Euros)**

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	597.843,69	535.252,50
Prestaciones de servicios		597.843,69	535.252,50
Otros ingresos de explotación		4.999,81	-
Gastos de personal		-8.647,38	-8.499,32
Otros gastos de explotación	11	-1.103.253,88	-332.762,08
a) Servicios exteriores		-1.086.320,01	-314.322,24
b) Tributos		-16.933,87	-18.439,84
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	-27.670,50	-26.197,13
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		-	141.336,17
Otros resultados		1.285,96	132,65
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-535.442,30	309.262,73
RESULTADO FINANCIERO			
Gastos financieros		-57.143,08	-42.609,05
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	-592.585,38	266.653,68
Impuestos sobre beneficios		-	-43.724,68
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-592.585,38	222.929,00
RESULTADO DEL PERIODO	8	-592.585,38	222.929,00

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Euros)

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	30-06-2023	30-06-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA	8	-592.585,38	222.929,00
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	-592.585,38	222.929,00

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio / periodo	Remanente	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022		10.606.539,00	208.849,81	-106.791,22	-167.645,55	576.803,74	0,00	-190.752,48	10.927.003,60
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3	0,00	0,00	0,00	0,00	222.929,00	0,00	0,00	222.929,00
II. Operaciones con socios o propietarios	9	0,00	0,00	66.020,45	-31.378,65	0,00	0,00	0,00	34.641,80
Aumentos de capital		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias		0,00	0,00	66.020,45	-31.378,65	0,00	0,00	0,00	34.641,80
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3	0,00	0,00	-237,60	0,00	-576.803,74	0,00	190.752,48	-386.288,86
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2022		10.606.539,00	208.849,81	-41.008,37	-199.024,20	222.929,00	0,00	0,00	10.798.285,24
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023		10.606.539,00	208.849,81	-41.095,73	-209.372,99	451.483,24	0,00	-0,00	11.016.403,33
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3	0,00	0,00	0,00	0,00	-592.585,38	0,00	0,00	-592.585,38
II. Operaciones con socios o propietarios	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias		0,00	0,00	0,00	-15.350,00	0,00	0,00	0,00	-15.350,00
Otras variaciones del patrimonio neto	3	0,00	0,00	45.148,32	0,00	-451.483,24	0,00	0,00	-406.334,92
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2023		10.606.539,00	208.849,81	4.052,59	-224.722,99	-592.585,38	0,00	0,00	10.002.133,03

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2023	30-06-2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-592.585,38	266.653,68
2. Ajustes del resultado		83.557,62	-72.662,64
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	27.670,50	26.197,13
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	0,00
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		0,00	-141.336,17
Gastos financieros		57.173,08	42.609,05
Otros ingresos y gastos		-1.285,96	-132,65
3. Cambios en el capital corriente		543.027,15	117.324,41
Existencias		-9.989,60	120,00
Deudores y otras cuentas para cobrar	6	390,17	1.641,50
Otros activos corrientes		1.297,53	90.007,94
Acreedores y otras cuentas para pagar	9	555.052,01	25.554,97
Otros pasivos corrientes		-3.722,96	0,00
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-57.143,08	-42.609,05
Pago de intereses	9	-57.143,08	-42.609,05
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-23.173,69	268.706,40
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones	9	-119.266,24	-404.325,00
Inversiones inmobiliarias	9	-118.227,49	-404.226,00
Otros activos financieros	9	-1.038,75	-99,00
Cobros por inversiones		209,57	510.000,00
Inversiones inmobiliarias	9	209,57	510.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-119.056,57	105.675,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8	-15.350,00	-29.654,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-15.350,00	-56.341,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio			26.687,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.185.199,51	-238.135,27
a) Emisión:		1.478.410,70	0,00
Deudas con entidades de crédito	9	1.474.181,62	0,00
Otras deudas		4.229,08	0,00
a) Devolución y amortización:		-293.211,19	-238.135,27
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	9	-293.211,19	-238.135,27
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	14		-320.464,30
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		1.169.849,51	-588.253,57
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		1.027.619,15	-213.872,17
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	597.420,16	1.074.197,15
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	1.625.039,31	860.324,98

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresada en Euros)

1. Información general

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en Madrid el día 23 de septiembre de 2016 como sociedad anónima y tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, Calle Sagasta 5-7º-izquierda, 28004-Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 9 de octubre de 2023.

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

El 20 de enero de 2017 el anterior socio único de la Sociedad, Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. transmitió la totalidad de sus acciones a Alquiler Seguro, S.A.U.

En 2017, la Sociedad efectuó cuatro ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por Alquiler Seguro, S.A.U.:

- El 20 de enero de 2017, por importe de 170.000,00 euros para alcanzar un capital social de 230.000,00 euros.
- El 5 de marzo de 2017, por importe de 300.000,00 euros para alcanzar un capital social de 530.000,00 euros.
- El 18 de julio de 2017, por importe de 200.000,00 euros para alcanzar un capital social de 730.000,00 euros
- El 20 de septiembre de 2017 por importe de 270.000,00 euros para alcanzar un capital social de 1.000.000,00 euros.

El 5 de marzo de 2018 se efectuó una ampliación de capital por importe 8.000.002,00 euros para alcanzar un capital social de 9.000.002,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores, perdiendo, por tanto, la condición de unipersonalidad.

El 7 de agosto de 2019 finalizó el proceso de ampliación de capital por importe 1.606.537,00 euros para alcanzar un capital social de 10.606.539,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 10 de julio de 2018.

El 15 de febrero de 2023 la sociedad Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. ("Ktesios") publicó una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad instrumentada a través de una opción de compra sobre acciones (la "Oferta"). El Consejo de Administración de la Sociedad acordó asumir los compromisos solicitados por Ktesios en el anuncio de la Oferta, comprometiéndose a gestionar la Sociedad bajo la política de *business as usual*, invitar a un representante de Ktesios, como observador, sin voz ni voto, a las reuniones del consejo de administración de la Sociedad y a no vender activos sin la aprobación

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

previa del Consejo de Administración de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., sujeto a que se abonase por Ktesios el precio de una prima de las opciones de compra objeto la Oferta.

Unido a lo anterior, con fecha 9 de marzo de 2023 la Sociedad informó que según la información publicada por Ktesios en sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa el día anterior, el nivel de aceptaciones de la Oferta, tras el cierre del Plazo de Aceptación, se situó en el 99,93% del capital social de la Sociedad (autocartera incluida). En consecuencia, Ktesios dispondría hasta el 30 de junio de 2023 para poder ejecutar su Oferta basada en la opción de compra de las acciones de la Sociedad.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios anunció su decisión de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción y con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y estando presente el accionista Ktesios, que representó un total de 10.374.740 acciones (97,81% del capital) adoptando por unanimidad y entre otros asuntos, la revocación del cargo a todos los Administradores integrantes del Consejo de Administración y el nombramiento de un nuevo Consejo de Administración de la Sociedad, por un plazo de seis años, integrado por D. Henry-Noel Gallego, D. Bernhard Schmidt y D. Luís Martín, a quienes se les encomendó trabajar en la resolución del contrato de servicios con la Sociedad Gestora.

Adicional a lo anterior, el mismo 30 de junio de 2023 se celebró un Consejo de Administración en el que, entre otros asuntos, quedó revocado el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración a "GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L.", se nombró Presidente del Consejo y como Consejero Delegado D. Henry-Noel Gallego Grajales, Secretaria No Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, por tiempo indefinido, a Dña. María García Aguado, se aprobó el cambio del domicilio social, mediante el traslado dentro del propio término municipal, desde 28028-Madrid, en la Avenida de América 18, al nuevo en la calle de Sagasta número 15-7ª-izquierda, de 28004-MadridHa sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 4 de julio de 2023.(nota 17).

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

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, y por la actualización de la Ley 11/ 2021 del 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 se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI 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 mencionada Ley.

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 SOCIMI.

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.

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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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, 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 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 SOCIMI, 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.

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

Las acciones de las SOCIMI 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 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.

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 SOCIMI.
- 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 SOCIMI, 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, 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, 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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. Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad 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 del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado en fecha 22 de marzo de 2018 que quedó derogado en fecha 30 de junio de 2023.

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad e **Invermax Propiedades Rentables, S.L.U.**, una empresa privada española, (la "**Gestora**") firmaron un "**Contrato de Gestión**" que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sin exclusividad, aunque no podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato de Gestión a ninguna SOCIMI que cotice en BME Growth actualmente y que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales en disperso.

Dicho Contrato de Gestión ha quedado derogado en fecha 30 de junio de 2023, con efectos desde el 30 de junio de 2023, por la operación de toma de control por parte de Ktesios explicada anteriormente, habiéndose devengado la remuneración en relación con este contrato en los seis primeros meses del ejercicio 2023, así como unos servicios transitorios y proporcionales en los meses de julio y de agosto de 2023. La ruptura del Contrato de Gestión no ha supuesto ninguna penalización para la Sociedad.

Adenda de resolución

Con fecha 30 de junio de 2023 se formalizó adenda sobre el Contrato de Gestión y el Contrato Marco suscrito entre la Sociedad, Alquiler Seguro, S.A.U. y la Gestora, por el cual era voluntad de todas y cada una las Partes y de común acuerdo resolver con plenos efectos el Contrato Gestión y, como consecuencia, el Contrato Marco, con efectos legales y económicos desde el 30 de junio de 2023. Por este motivo, a los efectos de la liquidación económica del Contrato de Gestión y el Contrato Marco, las Partes acordaron expresamente que no exista abono de penalidad alguna a favor de la Gestora y Alquiler Seguro, S.A.U. por parte de la Sociedad, tal como se ha mencionado anteriormente. En este sentido, no se devengan tampoco honorarios de éxito o similares cuantías de este periodo.

En aras al buen desarrollo de la Sociedad, las Partes expresamente reconocieron que la Gestora debería prestar sus servicios de forma transitoria y tendrá derecho a facturar proporcionalmente su comisión de gestión del mes de julio y agosto de 2023, por los servicios prestados hasta el 31 de agosto de 2023 por un importe de 8.540,37 euros/mes + IVA, siendo abonados estos honorarios dentro de los primeros diez días del mes de septiembre de 2023. Así mismo, y con el fin de mitigar el impacto económico de la resolución el Contrato de Gestión, la nueva gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U., ha suscrito a su vez un contrato de delegación de servicios de gestión inmobiliaria de determinados servicios asumidos en el Contrato con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A.U.

Tras la toma de control de la Sociedad por parte de Ktesios se ha procedido a la firma de un nuevo Contrato de Gestión Integral con RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U., cuyas principales funciones delegadas, servicios prestados y remuneraciones son los siguientes:

Contrato de Gestión Integral con RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Con fecha 25 de agosto de 2023, y de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de junio de 2023, se formalizó la suscripción de un nuevo contrato de gestión integral con la nueva sociedad gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U (en adelante "RKS-AM"), con fecha de efecto desde el 1 de julio de 2023, siendo sus principales términos 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 (los "Servicios"):

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- 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 la Sociedad en la oficina de RKS-AM, la cesión de espacios comunes, servicios comunes de oficina y servicios de informática.
- Servicios de asesoramiento jurídico. -

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. 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.

Duración

El Contrato desplegará sus efectos desde el 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, es decir, estará vigente hasta el 30 de junio de 2033. 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.

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:
 - o 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.
 - o 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 adecuación por inmueble. Además, por servicios de regularización documental, catastral y/o registral, cobrará una cantidad que variará en función del alcance de la tarea o servicio que se preste (de 90 a 650 euros) que varía en función del tipo de servicio a prestar.
 - o 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 (con un mínimo de 1.000 euros).
 - Venta de activos. Un honorario del 5,00% del precio de venta.
- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero:
 - o 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.
 - o 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- 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.
 - Comisión de Gestión Variable. Un honorario anual igual al 10% del exceso de retorno obtenido por encima del 6,5% de su inversión neta ("hurdle rate"). El retorno mínimo para la Sociedad (indirectamente para los accionistas) se calcula sobre el Patrimonio Neto consolidado sin considerar el resultado del período en curso y prorrateado en función de la fecha de las distintas ampliaciones o reducciones de capital, así como todas las posibles distribuciones realizadas durante el período de cálculo. En caso de que el resultado del ejercicio supere el retorno mínimo para la Sociedad definido anteriormente, la Gestora tendrá derecho a percibir un honorario de éxito. De igual manera, en el Contrato en relación al honorario de éxito se tiene establecido un mecanismo de protección para el accionista (high-water mark mechanism), mediante el cual la Sociedad Gestora no tendrá derecho a remuneración en el caso de haber disminuido el Patrimonio Neto consolidado por pérdidas y únicamente recuperará dicho derecho una vez alcanzado el nivel de Patrimonio Neto consolidado que se tenía con anterioridad a las pérdidas registradas. Este honorario podrá ser abonado a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad, que no podrá vender en el plazo de 2 años. 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.
 - 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.
- Asesoramiento Jurídico: Un importe fijo mensual (igual) de 4.135,00 euros.

Gastos

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

Terminación

El Contrato terminará en los siguientes supuestos:

- Por el vencimiento del plazo pactado, ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el Contrato;
- Por el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o Fallo del Servicio, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora;
- El incumplimiento por parte del Cliente de pagar CUATRO (4) MESES de los Honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM;
- 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;
- 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.
- La fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o venta de una participación accionarial en el capital del Proveedor (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 del Cliente o, cuando la transmisión de dicha participación en el capital determine que el Proveedor está bajo el control de empresas que son competidores actuales o potenciales de LA SOCIEDAD.

Incumplimiento y penalidad.

El incumplimiento del Contrato 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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).

Contrato de Control Financiero y Relación con Inversores

Con la finalidad de buscar asesoramiento para la búsqueda de inversores y gestión financiera, con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad firmó con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** por el que actualmente opera bajo la marca FELLOW FUNDERS ALTERNATIVE ASSETS, el "Contrato de prestación de servicios de control financiero y relación con inversores".

Los servicios que el Consultor presta para la Sociedad son los siguientes:

- a) Asesoramiento integral para la búsqueda y presentación de posibles inversores para la Sociedad, una vez la empresa cotice en el BME Growth.
- b) Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de esta, una vez la empresa cotice en BME Growth.
- c) Control financiero continuado desde la fecha de inicio del contrato, incluyendo, entre otras tareas, las siguientes:
 - a. Realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mandos, desviaciones y cartera.
 - b. Coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional.
 - c. Participar en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.
- d) Relación de la Sociedad con BME Growth. Esta relación se refiere a la comunicación a BME Growth de toda la información necesaria y requerida por el mismo, entre las que se incluye, sin ánimo extensivo, los datos económico-financieros de la Sociedad y los posibles hechos relevantes. Cabe señalar, sin embargo, que la responsabilidad frente a BME Growth seguirá siendo de la Sociedad, aunque se delegue al Consultor la transmisión de la información necesaria.

Mandato de venta o transacción

Con la finalidad de buscar oportunidades de venta de las acciones de la Sociedad u otras operaciones corporativas estructurales alternativas como pudieran ser la fusión total o parcial con otras compañías, con fecha 15 de junio de 2020 la Sociedad firmó también con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** un "Mandato de venta o transacción".

En virtud del mencionado contrato los servicios que el Consultor presta para la Sociedad son los siguientes:

- a) Búsqueda de oportunidades de venta para la transacción que reúnan determinados requisitos establecidos por la Sociedad.
- b) Búsqueda de otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías.

Los honorarios derivados de este último contrato consisten en la aplicación de un porcentaje comprendido entre el 2% y el 5% sobre el precio de compra total por el que finalmente se efectúe la transacción.

En consecuencia de ello, y tras el anuncio de Ktesios del pasado 27 de junio de 2023 de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción, la Sociedad recibió la factura emitida por Orbyn Portfolio, S.L.U. por importe de 649.576,25 euros y que fue abonada durante el mes de julio de 2023.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

- a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- o Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- o El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- o Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del BME Growth, según lo dispuesto en la Circular 3/2020.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 20 de abril de 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y en la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en las presentes notas.,

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el objeto del requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2023 en el BME Growth.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A 30 de junio de 2023 ni a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente. Cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala.

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del periodo anterior (30 de junio de 2022)

Las cifras correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al periodo intermedio de seis meses de 2022, fueron también revisadas.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance intermedio.

g) Cambios en criterios contables

No ha habido cambios en criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni 2022. Si hubo un cambio de criterio de amortización de las inversiones inmobiliarias con fecha de efectividad desde el 1 de julio de 2019.(nota 3.1)

h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 281.698,73 euros (260.499,31 euros negativos a 31 de diciembre de 2022).

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 30 de junio de 2023 se debe exclusivamente a la aplicación y devengo de una única factura emitida en virtud del Mandato de Venta o transacción con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.(nota 8). En consecuencia, la Sociedad asumió el pago de una factura excepcional y puntual emitida por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros. Este gasto extraordinario no forma parte por tanto de la estructura recurrente de gastos habituales, y por ello, en cualquier caso, los administradores han preparado los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones normales de negocio y cumplir con sus compromisos asumidos. En consecuencia, los administradores consideran que no existe riesgo de incumplimiento de las obligaciones de cumplir establecidas en determinados contratos de préstamo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (nota

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

9). Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala.

j) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, 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 los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo 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. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 100 años. Con fecha de 1 de julio de 2019 la Sociedad aplicó un cambio de estimación de amortización, modificando la vida útil estimada de 50 a 100 años. (nota 2.g).

La amortización de mobiliario se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

3.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, 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 solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

3.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

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.

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización o adecuación, la totalidad de los 170 inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2023 se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 30 de junio de 2023 un índice de ocupación histórico de la cartera del 93,95% (93,31% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Las 170 viviendas se encontraban alquiladas a 30 de junio de 2023 a una renta bruta promedio de 9,6 euros/m² (9,3 euros/m² a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.4. 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 su Consejo de Administración, mientras que el cumplimiento de este y su ejecución es mandatado a la Gestora en virtud del Contrato de Gestión (Nota 1). Dicho modelo 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:

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).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la Sociedad, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la Sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositadas.

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 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.

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance intermedio se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Cabe destacar que a 30 de junio de 2023 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en Banco Sabadell por importe de 44.259,14 euros (59.073,17 euros a 31 de diciembre de 2022) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 1.625.039,21 euros (860.324,98 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas mensuales de 48 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 28.684,62 euros (Nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios (15.052,58 euros a 31 de diciembre de 2022 por un total de 26 inmuebles).

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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.

3.7. 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:

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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

3.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 2016 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 por la actualización de la Ley 11/ 2021 del 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 las presentes notas explicativas.

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, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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%.

En virtud de lo anterior, y dado que el único perceptor de los dividendos sujetos a dicho gravamen especial y repartidos con fecha 27 de julio de 2023 fue el accionista Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., no se produjo devengo en relación con este gravamen especial, y por lo tanto no ha sido necesaria la presentación del Modelo 217 ante la Agencia Tributaria. (con fecha 27 de julio de 2022 se devengaron 5.255,29 euros por este gravamen especial sobre 2 perceptores cuyo objeto no era la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs).

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento 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 las rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

El gravamen especial se devengó el día 30 de junio de 2023 en virtud del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2022 por la junta general de accionistas, no habiéndose distribuido únicamente el importe destinado a la reserva legal (45.148,32 euros) por lo que el resultado tras aplicar el gravamen especial del 15 por ciento es de 6.772,25 euros. Este importe fue objeto de autoliquidación e ingreso el pasado 23 de agosto de 2023 mediante el Modelo 237, cumpliendo así el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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.

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.

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por periodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los contratos de arrendamiento vivos a 30 de junio de 2023 es de 2,14 años (2,21 años a 31 de diciembre de 2022).

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. 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.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

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 la línea "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 del arrendamiento.
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 del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

3.12. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo 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.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.13. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

3.14. Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.15. Estado de flujos de efectivo

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

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

4. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 30 de junio de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 91.625,42 euros a 30 de junio de 2023 (90.586,67 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance intermedio) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

El 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + *spread* del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés. No obstante lo anterior, con fecha de 13 de mayo de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses a un tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. Adicionalmente, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo anteriormente suscrito por importe de 1.200.000,00 euros con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se acordó el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) y un plazo de duración de 12 meses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,40% (siendo el interés variable mínimo deudor del 1,40%) y (ii) una comisión de apertura del 0,25%. Con fecha 9 de julio de 2020, dicha póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros fue ampliada a un vencimiento a 3 años, la cual le permitirá consagrar sus obligaciones a corto plazo con un tipo fijo del 1,5%.

Con fecha el 16 de marzo de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad BBVA, por importe de 1.468.673,54 euros con un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable con un diferencial sobre EURIBOR de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%.

El resto de la financiación contratada por la Sociedad es a tipo fijo.

Es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Ni con anterioridad ni con posterioridad a la constitución de la citada póliza la Sociedad ha contratado financiación ajena adicional.

Riesgo de tipo de cambio

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala.

4.4 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5. Inversiones inmobiliarias

	Instalaciones técnicas y otro	Terrenos y construcciones	Totales
Saldo a 1-1-2022	12.627,53	14.749.546,11	14.762.173,64
Coste	18.215,74	15.453.482,97	15.471.698,71
Valor contable	12.627,53	15.230.011,37	15.242.638,90
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.222,51	-42.608,52	-44.831,03
Saldo a 31-12-2022	10.405,34	15.187.402,85	15.197.808,19
Coste	18.215,74	15.453.482,97	15.471.698,71
Pérdidas por deterioro	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Amortización acumulada	-7.810,40	-182.951,12	-190.761,52
Valor contable	10.405,34	15.187.402,86	15.197.808,20
Altas coste	0,00	118.227,49	118.227,49
Bajas coste	0,00	-209,57	-209,57

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Bajas de amortización acumulada	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-1.101,26	-26.569,24	-27.670,50
Saldo a 30-06-2023	9.304,08	15.278.095,18	15.287.399,26
Coste	18.215,74	15.571.500,89	15.589.716,63
Amortización acumulada	-8.911,66	-209.520,36	-218.432,02
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Valor contable	9.304,08	15.278.851,53	15.288.155,61

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han enajenado inmuebles. Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	48.268,03	28.395,42		-2.275,82	74.387,63
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	58.894,87		-4.473,70	67.281,67
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	46.912,01	14.480,21		-1.043,07	60.349,15
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.881,48		-2.236,23	84.763,20
12	Calle San Moises 28, 2ºC	56.098,18	27.739,65		-1.934,24	81.903,59
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	33.737,86	42.962,03		-2.465,59	74.234,30
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	54.444,75	25.135,86		-1.506,34	78.074,27
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	60.943,28	26.567,39		-1.719,50	85.791,17
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	49.995,72	26.719,83		-1.473,36	75.242,19
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	47.281,18	40.192,44		-1.843,67	85.629,95
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.503,37	26.473,33		-1.703,61	77.273,09
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	17.888,14		-969,57	70.989,13
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.997,31		-1.629,08	68.198,88
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	58.032,13	24.157,00		-1.404,09	80.785,04
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	57.632,06	24.679,53		-1.402,83	80.908,76
25	Calle Witerico 4, 3ºF	57.888,10	17.826,84		-922,32	74.792,62
26	Ronda Sur 77, 3ºA	39.865,35	25.177,98		-1.439,69	63.603,64
27	Calle Imagen 34, 3ºB	59.454,20	19.987,54		-1.240,57	78.201,17
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	59.366,58	14.723,97		-860,31	73.230,24
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	59.814,82	16.682,91		-1.325,48	75.172,25
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	70.330,85	22.335,93		-1.080,04	91.586,74
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-1.576,59	86.066,26
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	29.385,89	15.465,94		-917,10	43.934,73
35	Calle Arroyo del Olivar 116	59.670,04	13.994,41		-891,35	72.773,10
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	47.291,95	17.827,09		-1.100,38	64.018,66
38	Avenida de Metro 8 3ºB	36.623,65	29.947,89		-1.736,70	64.834,84
39	Calle Ascao 47 2ºB	79.779,22	28.954,85		-965,44	107.768,63
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	70.779,00	16.916,22		-903,16	86.792,06
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	47.288,39	56.906,08		-3.232,90	100.961,57
42	Calle Madrideojos 61 BJ-DR	52.739,63	18.372,70		-869,90	70.242,43
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	52.275,43	38.038,73		-2.122,77	88.191,39
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	27.771,19		-1.294,72	78.493,30

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

45	Avenida Abrantes 92 3ºB	76.516,53	26.818,58		-1.573,12	101.761,99
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	60.373,93	22.568,86		-978,84	81.963,95
47	Calle Marineros 25 1ºI	83.068,92	25.183,42		-1.287,82	106.964,52
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	51.308,51	18.522,94		-944,80	68.886,65
50	Calle Decoradores 3 1ºI	66.305,74	18.846,47		-1.015,99	84.136,22
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72		-1.493,10	98.945,23
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	99.559,45	14.889,84		-877,94	113.571,35
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	47.576,52	22.101,66		-1.278,69	68.399,49
55	Calle Sierra Morena 4 2ºI	58.509,29	16.419,09		-947,38	73.981,00
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	103.214,78	27.153,67		-1.428,75	128.939,70
57	Avenida Concordia 94 1º	62.835,43	44.847,69		-2.321,70	105.361,42
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	52.041,62	57.781,06	-9.943,00	-3.307,92	96.571,76
59	Calle California 27-28	44.744,97	141.755,57		-4.759,52	181.741,02
60	Calle Font 51-53 2º14	78.953,40	53.215,55		-2.886,45	129.282,50
61	Calle Olivera de Sistrells	51.324,37	69.078,44		-3.833,26	116.569,55
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,91	15.379,97		-842,11	82.120,77
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	69.686,58	19.118,71		-971,34	87.833,95
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	65.177,39		-3.427,65	81.632,58
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	27.393,04		-1.358,67	40.631,80
68	Calle Bailen 41 Bj I	21.515,80	37.525,24		-1.960,61	57.080,43
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	18.999,20		-957,42	63.539,10
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	20.943,12	13.487,08		-741,34	33.688,86
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	11.054,54	38.400,94		-1.906,09	47.549,39
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	20.067,78		-1.033,94	62.578,44
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	9.788,83		-467,89	73.940,86
76	Calle Marcel.Li Esquius	50.569,07	34.938,29		-1.930,82	83.576,54
77	Calle Vilches 15 (P)	75.089,40	28.523,97		-1.435,94	102.177,43
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	53.796,49	16.034,10		-767,07	69.063,52
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	18.048,80		-813,01	80.734,20
80	Calle Perafita 20 1º2	26.713,75	36.078,12		-1.880,64	60.911,23
81	Calle Fotografia 1 1ºB	90.548,69	23.633,95		-1.231,89	112.950,75
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	23.067,26		-1.006,88	86.063,84
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.565,16	34.271,88		-1.734,05	105.102,99
84	Plaza Mayor Abachuco 2	53.777,27	44.389,52		-1.778,39	96.388,40
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	31.957,77		-1.457,89	117.286,14
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	7.653,30		-370,56	93.326,55
87	Calle Ebanisteria 11 4ºIz	93.838,87	25.677,48		-1.307,80	118.208,55
88	Calle Eresma 8 3ºC	16.496,89	37.862,10		-2.013,62	52.345,37
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	45.704,19		-2.352,43	121.283,64
90	Calle Halcon 43 3ºE	78.288,46	31.774,13		-1.427,99	108.634,60
91	Calle Godella 221 2º2	60.159,43	22.156,69	-3.153,00	-1.036,18	78.126,94
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	75.568,93	31.371,05		-1.272,42	105.667,56
93	Calle Arroyo Fontarron 269 4	84.202,87	28.077,31		-1.432,21	110.847,97
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	22.080,50		-812,86	78.705,45

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

95	Avenida San Diego 47 2ºIz	72.765,02	24.709,44		-993,16	96.481,30
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	71.342,36	35.695,22		-1.761,53	105.276,05
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	60.282,21	37.431,83		-1.595,79	96.118,25
98	Camino de Perales 92 6ºC	70.748,58	33.442,95		-1.204,33	102.987,20
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºC	103.757,23	34.228,79		-1.466,96	136.519,06
100	Calle L'Alcarria 30 3º1	41.387,21	56.756,22		-2.402,25	95.741,18
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	46.718,98		-1.978,21	140.867,29
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	30.746,92		-1.366,42	88.436,87
103	Calle Galicia 2 4ºB	45.571,72	57.690,33		-2.283,16	100.978,89
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	97.695,79	12.541,65		-515,97	109.721,47
105	Calle Manganeso 4 2ºB	58.286,82	32.102,91		-1.391,33	88.998,40
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	43.435,60		-1.264,17	104.996,65
107	Calle Trastomonte 4 3ºB	76.102,38	19.867,51		-881,27	95.088,62
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	49.347,47	55.511,50		-2.104,78	102.754,19
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	53.834,34	58.885,58		-2.630,81	110.089,11
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	89.166,78	24.697,20		-1.019,51	112.844,47
111	Calle Elionor 26 1º1	75.258,04	32.956,82		-1.403,80	106.811,06
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	19.912,78		-686,34	95.757,25
113	Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	29.115,85		-1.213,65	98.110,81
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	88.698,30	23.901,81		-957,28	111.642,83
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	96.546,95	26.032,61		-967,29	121.612,27
116	Calle Tornilleria 12, BJ-Derecha	86.582,74	26.335,37		-974,45	111.943,66
117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	56.859,84	41.755,63		-1.620,60	96.994,87
118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	82.438,11	31.024,39		-1.249,20	112.213,30
119	Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	15.103,98	-10.044,00	-543,48	79.577,65
120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	21.194,50		-794,23	96.073,73
121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	74.999,82	20.915,57		-735,25	95.180,14
122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	74.270,25	22.059,45		-832,19	95.497,51
123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.892,06		-543,03	85.423,99
124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.939,26		-1.346,77	86.524,83
125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	14.390,21	41.280,42		-1.517,05	54.153,58
126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	16.231,60	49.244,76		-1.804,68	63.671,68
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	91.247,45	22.214,81	-21.513,00	-815,59	91.133,67
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	91.247,45	24.126,00	-23.145,00	-869,24	91.359,21
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	86.252,57	19.943,65	-15.331,00	-750,91	90.114,31
130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	95.754,75	18.080,18		-619,61	113.215,32
131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	47.910,59	29.535,21		-1.010,31	76.435,49
132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	62.899,64	35.576,57		-1.181,17	97.295,04
133	Calle Viladecans 25, 3º-4	82.122,26	49.470,30		-1.814,60	129.777,96
134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	27.097,39	27.246,59		-950,38	53.393,60
135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	75.137,97	18.667,24		-659,97	93.145,24
136	Calle América 5, 3ºA	73.234,44	27.851,77		-962,20	100.124,01
137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	67.635,54	13.602,39		-470,11	80.767,82
138	Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-681,68	99.306,20

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	85.564,63	22.938,21	-758,73	107.744,11
140	Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	21.011,57	-714,33	94.493,61
141	Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	19.698,86	-624,97	97.024,68
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	64.612,18	38.278,75	-1.152,76	101.738,17
143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	43.497,87	44.783,69	-1.454,34	86.827,22
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	52.530,99	43.957,80	-1.538,86	94.949,93
145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	38.873,20	16.170,92	-539,21	54.504,91
146	Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	20.189,48	-689,48	102.143,14
147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	36.454,03	-1.217,84	99.981,45
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	28.591,89	-726,76	103.330,71
149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	31.539,54	-839,74	116.284,46
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	65.949,06	29.652,02	-861,76	94.739,32
151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	20.608,17	33.308,65	-738,31	53.178,51
152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30.293,02	44.236,15	-882,38	73.646,79
153	Calle Galvez 13, 1º 6	58.348,83	33.623,63	-644,26	91.328,20
154	Calle Atalaya 3	55.732,62	97.830,40	-2039,01	151.524,01
155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	42.234,02	77.791,04	-1733,41	118.291,65
156	Calle De la Llenya 36, 2º A	14.369,39	55.585,15	-1233,71	68.720,83
157	Calle de Santiago 22, 4ªD	44.163,17	26.389,06	-544,95	70.007,28
158	Calle Progres 49, Bajo 1	33.088,30	47.849,73	-1032,60	79.905,43
159	Calle Marques de Santillana 52	32.978,24	35.540,13	-714,81	67.803,56
160	Calle Primavera 68,3D	29.576,52	25.195,66	-534,01	54.238,17
161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	39.842,42	57.161,91	-1259,23	95.745,10
162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	12.845,89	44.816,32	-934,68	56.727,53
163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	37.170,91	46.157,55	-967,88	82.360,58
164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	73.414,04	21.708,56	-473,99	94.648,61
165	Calle Fatima 4, 4ºB	62.745,67	36.830,10	-779,30	98.796,47
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	70.682,70	19.393,38	-421,82	89.654,26
167	Calle San Jose 17, 3º A	43.226,72	55.807,00	-1146,10	97.887,62
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	68.588,93	14.480,22	-293,83	82.775,32
169	Calle Real Madrid 29, 2º I	79.008,98	21.015,94	-410,48	99.614,44
170	Calle Germanies 72, 1º 3	49.951,54	30.260,26	-574,30	79.637,50
171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	44.641,77	62.770,91	-1245,73	106.166,95
172	Calle Tucan 24,1º 1	62.010,17	12.256,32	-219,35	74.047,14
173	Calle Jose María Peman 7, BJ A	79.751,74	20.477,20	-367,76	99.861,18
174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	47.024,86	55.753,83	-1060,62	101.718,07
175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	88.125,00	26.342,93	-512,54	113.955,39
176	Plaza Collao 13, 1º 8	36.991,41	56.802,27	-1120,40	92.673,28
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	46.247,17	36.986,82	-678,53	82.555,46
178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	67.356,13	30.730,57	-515,00	97.571,70
179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	70.057,82	21.490,22	-341,08	91.206,96
180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	65.833,53	27.087,34	-420,68	92.500,19
181	Calle Membezar 8, 3ºB	63.278,42	37.522,75	-524,60	100.276,57
182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	67.913,98	31.997,35	-419,71	99.491,62

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

183	Calle Hachero 33, 2º C	76.090,45	12.624,06	-131,43	88.583,08
184	Calle San Joaquín 23, Bajo 1	54.494,08	47.688,70	-357,68	101.825,10
185	Calle Juan Peñalver 6, Bajo E	66.043,53	28.337,51	-210,91	94.170,13
186	Calle Gobernador Marín Acuña 37, 4º Sur	10.249,57	57.122,52	-428,21	66.943,88
187	Calle Palomeras 29, 2º Izq.	91.726,32	12.358,36	-86,94	103.997,74
188	Calle Gobernador Marín Acuña 53, 3º Norte	9.866,32	50.822,85	-341,53	60.347,64
TOTALES		10.162.318,39	5.409.182,50	-83.129,00	-209.520,36

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2022: misma situación).

A 30 de junio de 2023 existen 82 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías (60 activos a 31 de diciembre de 2022):

- a) 26 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 9) sobre los que adicionalmente, se encuentran pignoradas las rentas y otros derechos asimilables procedentes de los inmuebles que anteceden a este párrafo.

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0011	Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Hipotecado	0093	Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	Hipotecado
0017	Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	Hipotecado	0094	Avenida San Diego 47, Bajo Dcha B	Hipotecado
0026	Ronda Sur 77, 3º A	Hipotecado	0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	Hipotecado
0031	Calle Ezcaray 10, 4º B	Hipotecado	0101	Avenida Pío XII 94 (E) En. 1 Esc. 5	Hipotecado
0039	Calle Ascao 47, 2º B	Hipotecado	0109	Calle Marín-lo Bosch 16-18, 2º 1 E1	Hipotecado
0040	Calle Azcoitia 30, 4º C	Hipotecado	0112	Calle Vizconde Arlesson 35, Bajo 6	Hipotecado
0044	Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	Hipotecado	0116	Calle Tornillería 12, Bajo Dcha.	Hipotecado
0056	Avenida Instit. Libre Enseñanza 77, 9º 3	Hipotecado	0118	Calle Cerro de Alcazaba 26, 2º C	Hipotecado
0073	Calle Fco. Montero Pérez 15, 2º Izq.	Hipotecado	0119	Calle Hachero 33, Bajo B	Hipotecado
0075	Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	Hipotecado	0127	Calle Sierra Molina 23, 2º Dcha.	Hipotecado
0083	Camino del Pato 12, 1º C	Hipotecado	0128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izq.	Hipotecado
0084	Plaza Mayor Abetxu 2, 3º Izq.	Hipotecado	0129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izq.	Hipotecado
0086	Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	Hipotecado	0130	Calle Carlos Auriol 29, 3º Izq.	Hipotecado

- b) 21 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 9):

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0004	Calle Caucho 6, 2º Dcha.	Hipotecado	0081	Calle Fotografía 1, 1º B	Hipotecado
0022	Calle Belzunegui 36, 1º D	Hipotecado	0087	Calle Ebanistería 11 4º Izq.	Hipotecado
0023	Calle Siglo Futuro 15, 3º A	Hipotecado	0099	Calle Ezequiel Solana 109, 2º C	Hipotecado
0025	Calle Witerico 4, 3º F	Hipotecado	0102	Calle Alfredo Castro Camba 6, 2º B	Hipotecado
0027	Calle Imagen 34, 3º B	Hipotecado	0106	Calle Tomás Esteban 11, Bajo	Hipotecado
0046	Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. Dcha.	Hipotecado	0126	Calle Escultor Piquer 47, 4º 8	Hipotecado
0057	Avenida de la Concordia 94 1º 1	Hipotecado	0133	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	Hipotecado
0060	Calle de la Font 51, 2º 2	Hipotecado	0136	Calle América 5, 3º A	Hipotecado
0070	Calle Jaume Balmes 32, 4º 8	Hipotecado	0144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	Hipotecado
0074	Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	Hipotecado	0146	Calle Benadalid 6, 2º B	Hipotecado
0079	Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	Hipotecado			

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- c) 13 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 30 de marzo de 2021 (Nota 10):

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11 *	Hipotecado	0158	Calle Progres 49, Bajo 1 *	Hipotecado
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2C *	Hipotecado	0159	Calle Marqués de Santillana 52 *	Hipotecado
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6 *	Hipotecado	0160	Calle Primavera 68,3 D *	Hipotecado
0154	Calle Atalaya 3 *	Hipotecado	0161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1 *	Hipotecado
0155	Calle De San Vicente 18, 2ºF *	Hipotecado	0162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1º B *	Hipotecado
0156	Calle De la Llenya 36, 2º A *	Hipotecado	0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR *	Hipotecado
0157	Calle de Santiago 22, 4ªD *	Hipotecado			

- d) 22 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 16 de marzo de 2023 (Nota 9) sobre los que adicionalmente, se encuentran pignoradas las rentas:

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0147	Calle Fray Luis de León 5 Es: 7 4º 2	Hipotecado	0174	Calle Zaragoza 13 1ºC Esc. 1	Hipotecado
0148	Calle Casabermeja 2, 4º C	Hipotecado	0175	Calle Puerto de Arlabán 113 2º A	Hipotecado
0149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	Hipotecado	0177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	Hipotecado
0164	Calle Ferrocarril 37, 3º A	Hipotecado	0178	Calle Río Tajo 3 1º A	Hipotecado
0165	Calle Fátima 4, 4º B	Hipotecado	0179	Calle Pont de Molins, 5, 2º Dcha. Esc. 1	Hipotecado
0166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	Hipotecado	0180	Calle José del Pino Jiménez 11, 3º 3 Esc. 4	Hipotecado
0167	Calle San José, 17, 3º, A	Hipotecado	0181	Calle Membézar 8, 3º B	Hipotecado
0168	Calle Peña Cerredo, 4, 1º Izq.	Hipotecado	0183	Calle Hachero 33, 2º C	Hipotecado
0169	Calle del Real Madrid, 29 2º Izq.	Hipotecado	0184	Calle San Joaquín 23 Esc 1 Bajo 1	Hipotecado
0172	Calle Tucán 24, 1º 1	Hipotecado	0185	Calle Juan Peñalver 6 Bajo E	Hipotecado
0173	Calle José María Pemán 7, Bajo A	Hipotecado	0187	Calle Palomeras 29 Pl:02 Pt:IZ	Hipotecado

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, a excepción de 62 inmuebles indicados a continuación, donde se detallan las sucesivas disposiciones de fondos necesarias para la adquisición de los 62 inmuebles:

- Los 19 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre la línea de crédito con la entidad Bankinter durante el ejercicio 2019 y que posteriormente fue refinanciada como préstamo. (Nota 10):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	18/03/2019	127.257,00
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	18/03/2019	89.250,60
103	Calle Galicia 2 4ºB	18/03/2019	93.359,40
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	18/03/2019	108.767,40
105	Calle Manganeso 4 2ºB	18/03/2019	88.223,40
106	Calle Tomas Esteban 11-1	18/03/2019	77.951,40
107	Calle Transmonte 4 3ºB	18/03/2019	95.413,80
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	18/03/2019	91.428,50
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	18/03/2019	110.983,30
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	02/04/2019	110.769,30
111	Calle Elionor 26 1º1	09/04/2019	104.808,10
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	03/05/2019	88.170,90
113	Calle Palomares 52 BJ-A	10/05/2019	98.495,40
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	10/05/2019	110.821,80
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	10/05/2019	119.039,40
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	23/09/2019	112.876,20
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	23/09/2019	112.876,00
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	23/09/2019	106.713,00
130	Calle Carlos Auriolos 29, 3ºA	23/09/2019	111.849,00

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
TOTAL			1.959.053,90

- Los 16 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) formalizado con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 10):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
135	Calle Puerto de Bonaigua 46, 3º D	16/12/2019	94.000,00
136	Calle América 5, 3º A	16/12/2019	99.000,00
137	Calle Aguacate 26T, 2º B Esc. 3	16/12/2019	81.000,00
138	Calle Almonacid 20, Bajo A	16/12/2019	100.000,00
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	18/12/2019	107.000,00
140	Calle Almonacid 25, 1º B	18/12/2019	96.000,00
141	Calle Chimbo 29, Bajo A	18/12/2019	94.000,00
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izq.	18/12/2019	93.000,00
143	Calle Poligon dels Merinals 62, 2º 2	20/12/2019	83.000,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	20/12/2019	97.000,00
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	24/12/2019	53.400,00
146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019	102.000,00
147	Calle Fray Luis de León 5, 4º 2	22/01/2020	15.000,00
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	16/03/2020	93.000,00
149	Calle Peña de la Miel 5 3º B	10/06/2020	144.000,00
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	20/12/2019	96.000,00
TOTAL			1.447.400,00

Cabe indicar que los 96.000,00 euros dispuestos con fecha 20 de diciembre de 2019 se emplearon en 21 de julio de 2020 para la compra del inmueble sito en Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1, por lo que fue referenciado el inmueble con el nº150 conforme al orden de adquisiciones a pesar de la fecha de disposición.

- Con fecha 18 de marzo de 2020 se realizaron adicionalmente 3 disposiciones por importe total de 300.600,00 euros, por lo que el total dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en relación con el préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre de 2019 con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) ascendió a 1.748.000,00 euros. Cabe indicar que la formalización del préstamo de fecha 10 de diciembre de 2019 supuso unos gastos de formalización de 2.000,00 euros, de forma que a 31 de diciembre de 2021 el saldo total de 1.750.000,00 euros se encontraba totalmente dispuesto (Nota 10).
- Los 13 inmuebles y varios anejos mediante disposición de fondos única de importe 820.800,00 euros sobre el préstamo con garantía hipotecaria formalizado con fecha 30 de marzo de 2021:

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Precio compra
0151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30/03/2021	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2 C + Garaje	30/03/2021	56.000,00
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6	30/03/2021	70.000,00
0154	Calle Atalaya 3	30/03/2021	120.000,00
0155	Calle De San Vicente 18, 2ºF + Garaje	30/03/2021	113.000,00
0156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30/03/2021	64.000,00
0157	Calle de Santiago 22, 4ºD	30/03/2021	59.000,00
0158	Calle Progres 49, Bajo 1	30/03/2021	70.000,00
0159	Calle Marqués de Santillana 52	30/03/2021	55.000,00
0160	Calle Primavera 68,3 D	30/03/2021	49.000,00
0161	Calle Vall`Albaida 33, Esc 1	30/03/2021	89.000,00
0162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1º B + Trastero	30/03/2021	45.000,00
0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30/03/2021	72.000,00
TOTAL		30/03/2021	912.000,00

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- Con fecha 26 de abril de 2021 fueron dispuestos 200.000,00 euros del préstamo formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 para la previsión de tesorería necesaria con el fin de atender las necesidades previsibles en inversiones de capital (CAPEX) e intermediación en relación con los 13 inmuebles y anejos adquiridos con fecha 30 de marzo de 2021.
- Los 14 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos realizadas sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 10):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
164	Calle Ferrocarril 37, 3º A	08/04/2021	91.000,00
165	Calle Fátima 4, 4º B	26/04/2021	95.000,00
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	26/04/2021	88.000,00
167	Calle San José 17, 3º A + Garaje + Trastero	03/06/2021	99.000,00
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º Izq	03/06/2021	84.000,00
169	Calle Real Madrid 29 2º Izq	03/06/2021	99.000,00
170	Carrer de les Germanies 72, 1º 3	18/06/2021	77.000,00
171	Calle Archiduque Carlos 71, 6º 22	18/06/2021	105.000,00
172	Calle Tucán 24, 1º 1	23/06/2021	73.000,00
173	Calle Jose María Pemán 7, Bajo A	23/06/2021	98.000,00
174	Calle Zaragoza 13 Esc.1 1º C	23/06/2021	100.000,00
175	Calle Puerto de Arlabán 113, 2º A	23/06/2021	114.000,00
176	Plaza Collao 13, 1º 8	23/06/2021	92.000,00
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	25/08/2021	85.000,00
TOTAL			1.300.000,00

A 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 30 de junio de 2023, en 19 casos no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 39.726,67 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2022: 28 casos y 47.239,64 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2023, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2022.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2022, cuyo valor de mercado fue de 18.794.897,00 euros para 170 inmuebles (a 31 de diciembre de 2022: mismo importe), no existiendo a juicio de los Administradores de la Sociedad condiciones que indiquen la existencia de indicios de deterioro de adicionales a los ya registrados.

6. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

C Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	91.625,42	90.586,67

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes comunidades autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.815,68	5.205,85
Inversiones financieras a corto plazo	15.895,21	17.192,74

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

Información sobre el vencimiento de los activos financieros a corto plazo al cierre del ejercicio:

	Vencimiento en años			TOTAL
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.815,68.	-	-	4.815,68
Inversiones financieras a corto plazo	15.895,21	-	-	15.895,21
TOTAL	20.710,89	-	-	20.710,89

El vencimiento de "Otros activos financieros a largo plazo" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 1.625.039,21 euros (597.420,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas mensuales de 48 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 28.684,62 euros (nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros (15.052,58 euros a 31 de diciembre de 2022 por un total de 26 inmuebles).

Cabe destacar que a 30 de junio de 2023 existe un saldo en cuenta corriente depositado en Banco Sabadell por importe de 44.259,14 euros (59.073,17 euros euros a 31 de diciembre de 2022) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad acordó que los importes derivados de las rentas pignoradas se podrán disponer con la exclusiva finalidad de aplicar su importe al cumplimiento de las obligaciones garantizadas conforme se vayan devengando. Asimismo se acordó que, en tanto no se produzca ningún incumplimiento de las obligaciones garantizadas, la Sociedad podrá disponer de las cantidades abonadas periódicamente correspondientes a las rentas pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo hipotecario haya sido satisfecha y no exista ninguna otra deuda vencida pendiente de pago por razón del mismo.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades BBVA, Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank (hoy Unicaja) (a 31 de diciembre de 2022: Bankinter, Banco de Sabadell y Unicaja) que devengan tipos de interés de mercado.

8. Capital social

El capital social se compone de 10.606.539 de acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 9.000.0002,00 euros al 31 de diciembre de 2018, hasta los 10.606.539,00 euros a 30 de junio de 2022 (nota 1). La Sociedad llevó a cabo la ampliación de

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

capital, que fue aprobada por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, al amparo de la delegación conferida con fecha de 2 de marzo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad en ese momento.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2023 hasta el 30 de junio de 2023, se han adquirido 15.000 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 0 acciones propias, por lo que el saldo, a 30 de junio de 2023 es de 228.519 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 0 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

Por otro lado, el 15 de febrero de 2023 la sociedad Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. ("Ktesios") publicó una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad instrumentada a través de una opción de compra sobre acciones (la "Oferta"). Unido a lo anterior, con fecha 9 de marzo de 2023 la Sociedad informó que según la información publicada por Ktesios en Euronext Lisboa el día anterior, el nivel de aceptaciones de la Oferta, tras el cierre del Plazo de Aceptación, se situó en el 99,93% del capital social de la Sociedad (autocartera incluida). En consecuencia, Ktesios dispondría hasta el 30 de junio de 2023 para poder ejecutar su Oferta basada en la opción de compra de las acciones de la Sociedad.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios anunció su decisión de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción y con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y estando presente el accionista Ktesios, que representó un total de 10.374.740 acciones (97,81% del capital). En consecuencia, a 30 de junio de 2023, los accionistas con una participación directa igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., con una participación del 97,81%, que equivalen a 10.374.740 acciones.

Resultado del periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el periodo terminado el 30 de junio de 2023 es una pérdida de 592.585,38 euros.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad tiene constituida una reserva legal por importe de 102.828,69 euros (a 31 de diciembre de 2022: 57.680,37 euros).

Otras reservas

A 30 de junio de 2023 se reflejan reservas voluntarias (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2023 un importe de -98.776,10 euros (-69.127,76 euros a 31 de diciembre de 2022, -77.261,29 a 31 de diciembre de 2021, -77.078,70 euros a 31 de diciembre de 2020, -76.989,27 euros a 31 de diciembre de 2019, -9.861,18 a 31 de diciembre de 2018 y -3.059,03 a 31 de diciembre de 2017).

Acciones propias

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2023 hasta el 30 de junio de 2023, se han adquirido 15.000 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 0 acciones propias, por lo que el saldo, a 30 de junio de 2023 es de 228.519 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 0 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2023 ha sido el siguiente:

	a 31/12/2022	Variación	a 30/06/2023
Acciones propias (euros)	209.372,99	15.350	224.722,99
Número de acciones propias	213.519	15.000	228.519

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	a 31/12/2021	Variación	a 31/12/2022
Acciones propias (euros)	167.645,55	41.727,44	209.372,99
Número de acciones propias	173.922	39.597	213.519

A 30 de junio de 2023, la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 30 de junio de 2023	228.519	1,03	0,98	224.722,99

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 31 de diciembre 2022	213.519	1,03	1,03	219.924,57

El Consejo de Administración celebrado el 24 de octubre de 2019 acordó la cancelación del préstamo de títulos entre la Sociedad y el accionista mayoritario Alquiler Seguro, S.A.U. que dotó de autocartera a la Sociedad para que pudiera cumplir con los requisitos exigidos por el BME Growth, en relación con la figura del proveedor de liquidez.

9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2023	31/12/2022
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.989.817,30	3.913.956,97
Otras deudas de largo plazo	101.764,33	97.535,25
Total	5.091.581,63	4.011.492,22

Las "Deudas largo plazo con entidades de crédito" se corresponden con:

- El préstamo hipotecario con garantía sobre 26 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) y por importe de 1.750.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,885%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses.
- La póliza de crédito suscrita con la entidad financiera española Bankinter con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021, tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. No obstante, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 € y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se ha acordado el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente. En la cláusula 8 del citado contrato se determina que Bankinter podría resolver el contrato si la evolución de las ventas, resultados de explotación y / o recursos propios del Titular sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior. A juicio de los administradores de la Sociedad, si bien parte de dichas condiciones

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

no se están cumpliendo atendiendo a circunstancias excepcionales tal y como se ha explicado en la nota 2.i, entienden que precisamente por este hecho y por la posible operación de fusión que se detallan en la nota 2.d y 2.i, no se va a producir ningún tipo de incumplimiento al cierre del ejercicio.

- Préstamo hipotecario con garantía sobre 21 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) por importe de 1.500.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,60%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. A 30 de junio de 2022 ha sido íntegramente dispuesto el saldo de 1.500.000,00 euros.
- Préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 30 de marzo de 2021 por la entidad Liberbank (hoy Unicaja), por importe de 820.800,00 euros con un plazo de duración de 15 años, siendo los dos primeros de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,35% y (ii) una comisión de apertura de 0,15%.
- Préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 16 de marzo de 2023 por la entidad BBVA, por importe de 1.468.673,54 euros con un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable con un diferencial sobre Euribor de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%. No obstante el plazo pactado, la entidad podría considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas cuando se enajenen o graven más del 25% de su patrimonio en un plazo inferior a seis meses o en condiciones económicas inferiores a precios de mercado, atendida la naturaleza y las características de dichos bienes, o existan embargos que afecten a un porcentaje superior al 50% de su patrimonio declarado. Así mismo, cuando el prestatario no ofrezca al banco nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación, efectuada por una sociedad de tasación independiente, en el plazo de dos meses de ser requerido por deterioro del bien hipotecado 30 debido a dolo, culpa o voluntad del dueño siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 30 de junio de 2023 ha ascendido a 57.143,08 euros (2022: 37.556,65 euros), siendo intereses pendientes de pago al 30 de junio de 2022 de 0,00 euros (2021: 0,00 euros).

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la nota 5. La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Vencimiento en años					
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo			101.764,33		101.764,33

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2023	31/12/2022
Dividendo activo a pagar	406.334,92	4.518,82
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	887.786,25	782.676,15
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	217,80	217,80
Proveedores	649.506,03	389,48
Proveedores empresas del grupo y asociadas	506,47	80.192,52
Acreedores comerciales	4.135,80	18.514,29
Total	1.948.487,27	886.509,06

La Sociedad cuenta:

- Con un préstamo contratado con Bankinter por un importe de 1.200.000,00 euros, formalizado con fecha 24 de enero de 2020, con vencimiento a 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%. La operación se formalizó exclusivamente con la garantía corporativa

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

de la compañía y con una serie de *covenants* financieros definidos habituales. El importe pendiente a 30 de junio de 2023 asciende a 555.711,24 euros, dado que con fecha 13 de mayo de 2020 se formalizó un nuevo préstamo de 1.200.000,00 euros con Bankinter con vencimiento a 24 meses el cual se encuentra clasificado como "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" con la finalidad de atender los vencimientos de este préstamo. Este nuevo préstamo dejó sin efecto los *covenants* comprometidos de la operación formalizada con fecha 24 de enero de 2020, siendo de aplicación tan sólo las condiciones de resolución contractual.

- Saldos dispuestos de una línea de crédito contratada con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) el 10 de diciembre de 2019 por un límite de 250.000,00 euros, con vencimiento a un año. Con fecha 9 de julio de 2020 se formalizó una nueva póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros con vencimiento a 3 años la entidad Liberbank (hoy Unicaja), que sustituye y mejora las condiciones de la póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019. Cabe destacar que la presente línea de crédito no ha sido renovada, tal y como se describe en la Nota de Hechos Posteriores.

En el contrato de financiación corporativa con la entidad Bankinter, se establecen varias cláusulas sobre las que se podría resolver el contrato, cerrar la cuenta y exigir desde el cierre el reembolso del saldo, ante las siguientes circunstancias:

- a) El incumplimiento, por parte de la Sociedad, de las obligaciones principales asumidas mediante la firma dicho contrato.
- b) El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- c) Si la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios de la Sociedad sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos de la Sociedad disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- d) Si el endeudamiento bancario de la Sociedad sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del contrato, salvo que preste garantías adicionales.
- e) Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad sobre el contrato, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- f) La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud en los datos o documentos facilitados a Bankinter por la Sociedad para la formalización de esta operación o para el mantenimiento de su vigencia.
- g) La reducción del capital social de la Sociedad en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre la Sociedad.
- h) La enajenación y/o gravamen, por cualquier título, de activos, distintos de la/s finca/s hipotecada/s y/o derechos de la Sociedad en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamo.

A 30 de junio de 2022, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los supuestos mencionados anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Por tanto, la información sobre el vencimiento de las deudas tanto a corto como a largo plazo con entidades de crédito a 30 de junio de 2023 son:

	Vencimiento en años				TOTAL
	30-06-2024	30-06-2025	30-06-2026	Resto	
Deudas corto y largo plazo con entidades de crédito	887.786,25	649.989,78	385.499,22	3.954.328,30	5.877.603,55

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	Importe 30/06/2022	Importe 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	3.010,38	3.550,18
HP acreedora por impuesto corriente	---	---
Organismos de Seguridad Social, acreedores	538,11	488,51
TOTAL	3.548,49	4.038,69

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

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 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

Cabe mencionar que, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad satisfizo al Órgano Liquidador de la Agencia Tributaria de Catalunya un ingreso de 10.563,20 euros correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con la adquisición de un inmueble en 2018. Este pago ha sido recurrido a dicha Administración con ánimo de recuperar dicho importe, alegando la 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.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 23 de septiembre de 2016.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En virtud de lo anterior, y dado que el único perceptor de los dividendos repartidos con fecha 27 de julio de 2023 fue el accionista Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., no se produjo devengo en relación a este gravamen especial, y por lo tanto no ha sido necesaria la presentación del Modelo 217 ante la Agencia Tributaria (con fecha 27 de julio de 2022 se devengaron 5.255,29 euros por este gravamen especial sobre 2 perceptores cuyo objeto no era la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs).

Por otro lado, y como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento 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 la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Este gravamen especial se devengó el día 30 de junio de 2023 en virtud del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2022 por la Junta General de Accionistas, no habiéndose distribuido únicamente el importe destinado a la reserva legal (45.148,32

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

euros) por lo que el resultado tras aplicar el gravamen especial del 15 por ciento es de 6.772,25 euros (38.469,39 euros a 31 de diciembre de 2022). Este importe fue objeto de autoliquidación e ingreso el pasado 23 de agosto de 2023 mediante el Modelo 237, cumpliendo así el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	a 30/06/2023	a 31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	-592.585,38	495.207,92
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	0,00	0,00
Diferencias permanentes	1.439,08	3.083,80
Aumentos	1.439,08	3.083,80
Disminuciones	-----	-----
Diferencias temporarias	-----	-----
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
Base imponible fiscal	-591.146,30	498.291,72

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. No obstante, sí se han liquidado pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en relación al gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos, ingresando una cuota tributaria por importe de 6.772,25 euros (38.469,39 euros en 2022).

Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022.

11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 597.843,59 euros (535.252,50 euros a 30 de junio de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 30-06-2023	Importe a 30-06-2022
Otros gastos de explotación	1.103.253,88	338.762,08
Reparaciones y conservación	18.712,25	10.146,25
Servicios profesionales independientes	991.465,44	234.128,00
Primas de seguros	12.916,57	10.526,26
Servicios bancarios	12.663,47	2.115,82
Suministros	10.163,24	13.668,75
Otros servicios	40.399,04	43.737,16
Otros tributos	16.993,87	18.439,84

De la tabla precedente cabe destacar la partida de servicios profesionales independientes a 30 de junio de 2023 por importe 991.465,44 euros, la cual se ha visto incrementada muy significativamente debido principalmente a la ejecución del "mandato de venta o transacción" por parte de Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. En consecuencia, la Sociedad asumió el pago de dos facturas emitidas por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros y 32.171,86 euros (ésta última relativa al pago de la prima por acción que realizó Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A durante el mes de marzo de 2023).

Al 30 de junio de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (a 30 de junio de 2022: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2023 (2022: misma situación).

12. Consejo de Administración y alta dirección

Coincidiendo con el periodo de seis meses terminado, se celebró la Junta General Ordinaria el 30 de junio de 2023 en la que quedaron revocados todos y cada uno de los cargos anteriores existentes, siendo sustituidos por un nuevo Consejo de Administración estructurado de la siguiente manera:

- D. Henry Gallego (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Luis Martín (Consejero)
- D. Bernhard Schmidt (Consejero)

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 30 de junio de 2023 se devengan remuneraciones en concepto de primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 5 consejeros previos a su sustitución por el nuevo Consejo de Administración formado por 3 miembros. Durante dicho periodo se devenga un pago de 1.000,00 euros mensuales por Consejero desde el 1 de enero de 2023. El gasto total del periodo cerrado el 30 de junio de 2023 ha sido de 24.000,00 euros registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación", así como otros 8.647,38 euros registrado en el epígrafe "Gastos de personal" correspondiente a la retribución y cotizaciones del que fuera Consejero Delegado de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2023 (8.499,32 euros en junio de 2022).

Ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad siendo ampliada la misma mediante coberturas específicas de cara a la cotización en BME Growth (anteriormente denominado "MAB") el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue abonado durante el ejercicio 2022 por importe de 4.326,00 euros, no habiendo sido renovada la misma tras el cambio de control de la Sociedad por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

13. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las siguientes sociedades vinculadas sin transacciones a 30 de junio de 2023 a la Sociedad:

Sociedad o Tercero	Vínculo
Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.	Principal accionista de la Sociedad a 30 de junio de 2023
RKS Asset Management, S.L.U.	Sociedad Gestora desde el 1 de julio de 2023

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	262.833,63
Gastos financieros	0,00

Transacciones con vinculadas a 30/06/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	268.385,43
Gastos financieros	52,09

La gran mayoría de los servicios facturados por la sociedad vinculada principal traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración. Cabe recordar que D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero hasta el 30 de junio de 2023) ostentó, a su vez, cargo como administrador de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) conforme al Contrato de Gestión (Nota 1 y Nota 9), que son:

- Invermax Propiedades Rentables:** engloba los servicios de intermediación en la adquisición y/o enajenación de las viviendas del periodo ("comisión de corretaje") y servicios derivados de la gestión de estas ("comisión de gestión"), así como la debida asistencia a los procesos de due diligence encargados expresamente por el Consejo de Administración durante el periodo devengado, por importe de 142.215,10 euros (96.697,40 euros en 2022).
- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 9.770,38 euros (11.121,50 euros en 2022).
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 65.927,71 euros (96.257,70 euros en 2022).
- Alquiler Seguro:** servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles por importe de 44.446,35 euros (56.913,97 euros en 2022).
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 0,00 euros (49,38 euros en 2022).
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 474,09 euros (7.345,48 euros en 2022).

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con estos saldos es el siguiente:

PASIVO CORRIENTE a 30/06/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	506,47

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	80.192,52

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

De acuerdo con los requisitos del artículo 11 de la Ley SOCIMI, se desglosa la información correspondiente:

- No existen reservas** procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- Se ha dotado la reserva legal con el 10% del resultado contable del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 45.148,32 euros (57.680,37 euros a 31 de diciembre de 2021). La totalidad de las reservas dotadas en el presente ejercicio proceden de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%.

A 30 de junio de 2023 se reflejan en reservas voluntarias (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2023

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

un importe de -69.127,76 euros (-69.127,76 euros a 31 de diciembre de 2022, -77.261,29 a 31 de diciembre de 2021, -77.078,70 euros a 31 de diciembre de 2020, -76.989,27 euros a 31 de diciembre de 2019, -9.861,18 a 31 de diciembre de 2018 y -3.059,03 a 31 de diciembre de 2017).

- c) A pesar de que en los ejercicios 2019 y 2020 el resultado fue de beneficios, no se procedió a distribuir dividendos con cargo a los mismos. El resultado del ejercicio de 2018 y 2017 fue de pérdida. No obstante, sí se ha procedido a distribuir dividendos con fecha de 30 de junio de 2022 con cargo al resultado a 31 de diciembre de 2021 por importe de 320.464,30 euros. Del mismo modo, y con fecha posterior al cierre de los presentes estados financieros, se ha procedido a distribuir dividendos con fecha de 27 de julio de 2023 con cargo al resultado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 406.334,92 euros.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen por este hecho.
- e) Con fecha 19 de julio de 2023, posterior al cierre de los presentes estados financieros intermedios, se fijó como fecha de acuerdo de distribución de los dividendos el 27 de julio de 2023 (2022: Con fecha 14 de junio de 2022 se procedió a establecer el 30 de junio de 2022 como fecha de acuerdo de distribución de los dividendos).
- f) En el ejercicio 2021 se compensaron parcialmente pérdidas de ejercicios anteriores, en los ejercicios 2020 y 2019 se compensaron plenamente pérdidas de ejercicios anteriores, en 2018 y 2017 se obtuvieron pérdidas y en 2016 no hubo actividad, no se ha procedido a distribuir dividendos.
- g) Las fechas de adquisición de los 170 inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	105	Calle Manganeso 4 2ºB	19-03-19
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30-05-17	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19-03-19
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	107	Calle Transmonte 4 3ºB	19-03-19
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	108	Calle Tamarit 35 Bj-2	22-03-19
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	29-03-19
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04-04-19
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	111	Calle Elionor 26 1º1	12-04-19
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08-05-19
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14-05-19
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14-05-19
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	14-05-19
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	28-08-19
21	Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28-08-19
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28-08-19
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	119	Calle Hachero 33, BJ-B	28-08-19
25	Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	05-09-19
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	10-09-19
27	Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	13-09-19
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18	123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	13-09-19
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	13-09-19
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	19-09-19
33	Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	20-09-19
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24-09-19
35	Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24-09-19
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24-09-19
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27-07-18	130	Calle Carlos Auriolos 29, 3ºA	24-09-19
39	Calle Ascao 47 2ºB	27-07-18	131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	27-09-19
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27-07-18	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	27-09-19
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27-07-18	133	Calle Viladecans 25, 3º-4	27-09-19
42	Calle Madrideojos 61 BJ-DR	27-07-18	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29-10-19

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

43	Plaza Mirafior 2 9ªA	27-07-18	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17-12-19
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27-07-18	136	Calle América 5, 3ªA	17-12-19
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19-07-18	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17-12-19
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	18-07-18	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17-12-19
47	Calle Marineros 25 1ªI	18-07-18	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19-12-19
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18-07-18	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19-12-19
50	Calle Decoradores 3 1ªI	19-07-18	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19-12-19
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19-07-18	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19-12-19
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	19-07-18	143	Polígono Dels Merinals 62, 2º 2	23-12-19
54	Calle Palomares 75 1 3ªA	19-07-18	144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	23-12-19
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	18-07-18	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26-12-19
56	Avenida Institución Libre Enseñanza 77	08-08-18	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27-12-19
57	Avenida Concordia 94 1º	14-08-18	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22-01-20
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	14-08-18	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17-03-20
59	Calle California 27-28	14-08-18	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15-06-20
60	Calle Font 51-53 2º14	14-08-18	150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21-07-20
61	Calle Olivera de Sistrells	16-08-18	151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30-03-21
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21-09-18	152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30-03-21
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	21-09-18	153	Calle Gálvez 13, 1º 6	30-03-21
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18-09-18	154	Calle Atalaya 3	30-03-21
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18-09-18	155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	30-03-21
68	Calle Bailen 41 Bj I	18-09-18	156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30-03-21
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	18-09-18	157	Calle de Santiago 22, 4ªD	30-03-21
70	Calle Jaime Balmes 32 4ª8	18-09-18	158	Calle Progres 49, Bajo 1	30-03-21
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19-09-18	159	Calle Marqués de Santillana 52	30-03-21
74	Calle Palomares 65 2ºDR	28-09-18	160	Calle Primavera 68,3D	30-03-21
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28-09-18	161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	30-03-21
76	Calle Marcel.Li Esquius	21-09-18	162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	30-03-21
77	Calle Vilches 15 (P)	28-09-18	163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30-03-21
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18-09-18	164	Calle Ferrocarril 37,3ªA	08-04-21
79	Calle Zubieta 3 3º3	28-09-18	165	Calle Fátima 4, 4ºB	27-04-21
80	Calle Perafita 20 1º2	28-09-18	166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	27-04-21
81	Calle Fotografía 1 1ºB	25-10-18	167	Calle San Jose 17, 3º A	04-06-21
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25-10-18	168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	04-06-21
83	Camino del Pato 12 1ºC	23-10-18	169	Calle Real Madrid 29, 2º I	04-06-21
84	Plaza Mayor Abechuco 2	19-10-18	170	Calle Germanies 72, 1º 3	21-06-21
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25-10-18	171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	21-06-21
86	Calle Cardenal Belluga 11	25-10-18	172	Calle Tucán 24,1º 1	24-06-21
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	25-10-18	173	Calle Jose María Pemán 7, BJ A	24-06-21
88	Calle Eresma 8 3ºC	23-10-18	174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	24-06-21
89	Calle La Era 9 BJ-B	30-11-18	175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	24-06-21
90	Calle Halcón 43 3ºE	30-11-18	176	Plaza Collao 13, 1º 8	24-06-21
91	Calle Godella 221 2º2	30-11-18	177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	27-08-21
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30-11-18	178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	27-10-21
93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	30-11-18	179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	26-11-21
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26-11-18	180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	03-12-21
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27-11-18	181	Calle Membézar 8, 3ºB	28-01-22
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	23-11-18	182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	07-03-22
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22-01-19	183	Calle Hachero 33, 2ºC	15-06-22
98	Camino de Perales 92 6ºC	28-02-19	184	Calle San Joaquín 23, Bajo 1	30-09-22
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	28-02-19	185	Calle Juan Peñalver 6, Bajo E	30-09-22

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

100	Calle L'Alcarria 30 3º1	08-03-19	186	Calle Gobernador Marin Acuña 37, 4º Sur	30-09-22
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19-03-19	187	Calle Palomeras 29, 2º Izq.	04-10-22
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19-03-19	188	Calle Gobernador Marin Acuña 53, 3º Norte	27-10-22
103	Calle Galicia 2 4ºB	19-03-19			
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19-03-19			

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

h) La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la nota 5 explicativa.

Como se ha indicado, la Sociedad no es titular de participaciones aptas para tener la consideración de SOCIMI.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 15.288.155,61 euros frente a promedio del último trimestre del activo total de 17.045.750,42 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 89,67% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Promedio último trimestre a 30/06/2023	Porcentaje
Total activo	17.045.750,42	100,00%
Inversiones inmobiliarias	15.288.155,61	89,69%

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades, salvo por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe integro de los dividendos en 2022 sobre 2 accionistas cuya participación estuvo exenta (43.724,68 euros).

i) En el presente ejercicio no existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, que se hayan dispuesto en el presente período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

15. Otra información

La Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en las presentes notas explicativas.

A excepción del Consejero Delegado, la Sociedad a 30 de junio de 2023 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2022). Con fecha 30 de junio de 2023, D. Henry Gallego formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas (nota 12).

16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2023 y 2022.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los periodos finalizados al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

17. Hechos posteriores

Cabe destacar que la gran mayoría de hechos posteriores son consecuencia de los distintos acuerdos tomados el mismo día 30 de junio de 2023 en el que se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y un posterior Consejo de Administración. Entre otros asuntos, dentro de los acuerdos del Consejo, quedó encomendado trabajar en la resolución del contrato de servicios con la Sociedad Gestora. (nota 1).

En este sentido, y tras reiteradas negociaciones entre el nuevo Consejo de Administración y la Gestora, se acordó con fecha 28 de julio de 2023 la formalización de una adenda de resolución sobre el Contrato de Gestión y el Contrato Marco suscrito entre la Sociedad, Alquiler Seguro, S.A.U. y la Gestora, fechando el documento a 30 de junio de 2023. En dicha adenda, quedó acordada que era voluntad de todas y cada una las Partes y de común acuerdo, resolver con plenos efectos el Contrato Gestión y, como

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

consecuencia, el Contrato Marco, con efectos legales y económicos desde el 30 de junio de 2023. Por este motivo, a los efectos de la liquidación económica del Contrato de Gestión y el Contrato Marco, las Partes acordaron expresamente que no exista abono de penalidad alguna a favor de la Gestora y Alquiler Seguro, S.A.U.

No obstante lo anterior, las Partes expresamente reconocen que la Gestora tendrá derecho a facturar los servicios de Asset management del mes de julio y agosto de 2023, por los servicios transitoriamente prestados hasta el 31 de agosto de 2023 por un importe de 8.540,37 euros/mes + IVA, siendo abonados estos honorarios dentro de los primeros diez días del mes de septiembre.(nota 1).

El mismo 30 de junio de 2023 se celebró un Consejo de Administración en el que, entre otros asuntos, quedó revocado el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración a "GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L.", se nombró Presidente del Consejo y como Consejero Delegado D. Henry-Noel Gallego Grajales, Secretaria No Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, por tiempo indefinido, a Dña. María García Aguado, se aprobó el cambio del domicilio social, mediante el traslado dentro del propio término municipal, desde 28028-Madrid, en la Avenida de América 18, al nuevo en la calle de Sagasta número 15-7º-izquierda, de 28004-MadridHa sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 4 de julio de 2023.

Con fecha 9 de julio de 2023, no ha sido renovada a su vencimiento la línea de crédito de 250.000 euros contratada con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) con fecha 9 de julio de 2020. Para ello fue cubierto el crédito dispuesto hasta la fecha con tesorería disponible.

Con fecha 27 de julio de 2023, la Sociedad repartió su segundo dividendo desde su constitución, equivalente a 0,03915341 euros brutos por acción.

Con fecha 23 de agosto de 2023, la Sociedad presentó el Modelo 237 relativo a la declaración del gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por SOCIMIs, correspondiente al ejercicio 2022. En dicha autoliquidación se consignó una base imponible por importe de 45.148,32 euros y una cuota a ingresar de 6.772,25 euros.

Con fecha 25 de agosto de 2023, y de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de junio de 2023, se formalizó la suscripción de un nuevo contrato de gestión integral con la nueva sociedad gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U. Dicho contrato despliega sus efectos desde el 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, es decir, estará vigente hasta el 30 de junio de 2033. (Nota 1)

Con fecha 15 de septiembre de 2023, la Sociedad ha aceptado propuesta de venta del activo 0116 - Calle Tornillería 12, Bajo Dcha. por importe total de venta de 112.500,00 euros.

Con fecha 26 de septiembre de 2023, la Sociedad ha aceptado propuesta de venta del activo 0053 - Calle Mateo Garcia 8, Bajo -A. por importe total de venta de 157.000,00 euros.

Con fecha 26 de septiembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado oferta de compra formulada por parte de la sociedad ALQUILER SEGURO, SA para la venta de un total de 19 activos, sitios en la Comunidad Autónoma de Cataluña, por un importe global de 1.800.000 euros, con la asunción de la compradora de todos los gastos derivados de la transacción.

A juicio de los administradores de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 30 de junio de 2023 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 9 de octubre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Consejero Delegado
D. Henry-Noel Gallego Grajales



Consejero
D. Bernhard Schmidt



Consejero
D. Luis Martín Guirado

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

Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social, mediante la emisión de cuarenta y ocho mil trescientas cincuenta y tres acciones de 10 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de acciones de doscientos diecisiete mil quinientos ochenta y ocho euros con cincuenta céntimos, por compensación de créditos procedentes de facturas convertibles, formulado por el Consejo de Administración el 5 de octubre de 2023, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

5 de octubre de 2023





**INFORME EMITIDO POR EL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

(en adelante, la "Sociedad")

**REPORT ISSUED BY THE BOARD OF
DIRECTORS OF THE COMPANY "KTESIOS
REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

(hereinafter, the "Company")

I.- Introducción.

El presente informe se emite a los efectos de lo dispuesto por el **artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital** (en adelante, será referida como la "LSC"), por el Consejo de Administración de la sociedad mercantil "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", (en adelante, será referida como la "Sociedad").

A petición de los señores accionistas el Órgano de Administración somete a consideración de los accionistas aprobación de una ampliación de capital por compensación de créditos y, de igual manera se propondrá a la Junta que se estime lo que necesite oportuno respecto a futuros fondeos.

II. Descripción de la propuesta.

El Consejo de Administración, somete a la consideración de los accionistas la conveniencia de **AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD por Compensación de créditos (Art. 301 LSC)**.

El valor nominal y la prima de emisión serán desembolsados íntegramente mediante la compensación de los créditos. A tener de lo dispuesto en el artículo 304 LSC, **NO** existen derechos de suscripción preferente. Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo su llevanza a IBERCLEAR.

El Consejo de Administración plantea esta propuesta al entender que, en la situación actual, conviene al interés societario elevar el capital social para fortalecer su estructura de capital y financiera, así como para mejorar los

I.- Introduction.

This report is issued for the purposes of the provisions of Article 301.1 of the Law on Corporations (hereinafter referred to as the "LSC"), by the Board of Directors of the trading company "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", (hereinafter referred to as the "Company").

At the request of the shareholders, the Board of Directors submits to the shareholders for their consideration the approval of a capital increase by offsetting credits and, likewise, it will be proposed to the General Meeting to consider what it deems appropriate with regard to future funding.

II. Description of the proposal.

The Board of Directors submits to the consideration of the shareholders the appropriateness of **INCREASING THE SHARE CAPITAL OF THE COMPANY by offsetting credits (Art. 301 LSC)**.

The nominal value and the issue premium will be paid in full by offsetting the credit. In accordance with the provisions of article 304 LSC, there are **NO** pre-emptive subscription rights. The shares will be represented by book entries, which will be held by IBERCLEAR.

The Board of Directors makes this proposal as it believes that, in the current situation, it is in the best interest of the Company to increase the share capital in order to strengthen its capital and financial structure as well as to



ratios de recursos propios y reducir el endeudamiento. A la vista del interés mostrado por los acreedores de la Sociedad, el Consejo ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta la compensación de créditos.

improve the equity ratios and reduce indebtedness. In view of the interest shown by the Company's creditors, the Board has confirmed its decision to propose to the AGM the offsetting of credits.

Las nuevas acciones emitidas darán derechos políticos y económicos a sus titulares idénticos a los de las acciones ya emitidas. Las nuevas acciones emitidas serán incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

The new shares issued will give the same voting and dividend rights to their holders as the shares already issued. The new shares issued will be listed on the segment of negotiation BME Growth of BME MTF Equity segment.

Los créditos susceptibles de conversión tienen DOS (2) tipologías: **i)** préstamos de naturaleza convertible y **ii)** facturas pendientes de abono. A continuación su detalle.

The credits susceptible to conversion have TWO (2) typologies: **i)** loans of a convertible nature and **ii)** invoices pending payment. Details are given below.

2.1. – Préstamos de naturaleza convertible.

2.1. - Loans of a convertible nature.

Existen un total de **TRECE (13) préstamos** susceptibles de compensación que se acompañan como **Anexo número 1**. En adelante, serán conjuntamente referidos como los "**Préstamos Convertibles**". Es esencial destacar que **todos ellos tienen idénticos términos y condiciones y, por tanto, clausulado**. Los importes de los préstamos y su fecha de otorgamiento se detallan en el cuadro resumen que se transcribe a continuación y **están recogidos en la Contabilidad de la Sociedad:**

There are a total of **THIRTEEN (13) Convertible Loans** which are attached hereto as **Annex 1**. They are hereinafter collectively referred to as the "**Convertible Loans**". It is essential to **note that all of them have identical terms and conditions and, therefore, clauses**. The amounts of the loans and the dates on which they were granted are set out in the summary table below and **are included in the Company's accounts:**

Titular	Fecha Firma	Fecha Ingreso	Principal
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	01/06/2023	01/06/2023	2.500.000,00
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	26/06/2023	26/06/2023	500.000,00
Nuñez Sanz, Maria Teresa	01/06/2023	01/06/2023	100.000,00
Nuñez Sanz, Maria Teresa	01/06/2023	02/06/2023	40.000,00
Marisa Gines Felez	01/06/2023	01/06/2023	100.000,00
Peña Garcia, Pedro Jose	01/06/2023	16/06/2023	100.000,00
Peña Garcia, Ignacio Javier	01/06/2023	16/06/2023	100.000,00

ENGLISH TRANSLATION FOR INFORMATION PURPOSES ONLY – SPANISH DOCUMENT
PREVAILS



Polfre SL - Canovas, José Miguel	05/06/2023	08/06/2023	20.000,00
Isaias Muñoz Gonzalez y María Carmen Aunión Coria	12/06/2023	16/06/2023	100.000,00
del Olmo Alcaide, Rufino	14/06/2023	19/06/2023	100.000,00
del Olmo Alcaide, Lorena	14/06/2023	20/06/2023	100.000,00
del Olmo Alcaide, Rosa Ana	14/06/2023	16/06/2023	100.000,00
Baranowski Jeric, Gerardo Esteban	04/07/2023	06/07/2023	30.000,00
CD Infosys SL	07/07/2023	19/07/2023	200.000,00

4.090.000,00

A continuación, se detallan los datos identificativos de los acreedores:

The identification details of the creditors are set out below:

- La entidad mercantil **RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**, sociedad constituida y válidamente existente con arreglo a las leyes de Luxemburgo, como Sociedad en Comandita Especial (SCSp) domiciliada en 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxemburgo, constituida el 2 de marzo de 2016 e inscrita en el Registro de Comercio y Sociedades de Luxemburgo con el número B 204650, titular del N.I.E. N-1181342-E. **Es de destacar que esta sociedad tiene suscritos DOS (2) préstamos convertibles**, pues el primero de ellos fue objeto de ampliación de la cuantía prestada mediante adenda.
- **Doña María Teresa Núñez Sanz**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en calle Hermosilla 82, 6ºK, CP 28001, Madrid; con DNI número 05427493E.
- **Doña Marisa Ginés Félez**, de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en Barcelona, Rambla de Catalunya, 53, 7G; con DNI número 38.401.462H.
- **Don Pedro José Peña García**, mayor de edad, de nacionalidad española, con
- The company **RKS REAL ESTATE, S.C.Sp.**, a company incorporated and validly existing under the laws of Luxembourg, as a Special Limited Partnership (SCSp) with registered office at 2C Parc d'Activités, L-8308, Capellen, Luxembourg, incorporated on 2 March 2016 and registered in the Luxembourg Trade and Companies Register under number B 204650, holder of the N.I.E. N-1181342-E. **It should be noted that this company has subscribed TWO (2) convertible loans**, as the first of these was the subject of an increase in the amount borrowed by means of an addendum.
- **Ms. María Teresa Núñez Sanz**, of legal age, of Spanish nationality, residing at Calle Hermosilla 82, 6ºK, CP 28001, Madrid; with DNI number 05427493E.
- **Ms. Marisa Ginés Félez**, of Spanish nationality, of legal age, residing in Barcelona, Rambla de Catalunya, 53, 7G; with DNI number 38.401.462H.
- **Mr Pedro José Peña García**, of legal age, of Spanish nationality, residing at calle



- domicilio en calle Estocolmo 45, 4C- 28022, Madrid; con DNI número 51670347L.
- Estocolmo 45, 4C- 28022, Madrid; with DNI number 51670347L.
- **Don Ignacio Javier Peña García**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en calle Toscana 118, PB- 28032, Madrid, con DNI número 51679553W.
 - **Mr. Ignacio Javier Peña García**, of legal age, of Spanish nationality, residing at Calle Toscana 118, PB- 28032, Madrid, with DNI number 51679553W.
 - La sociedad **POLFRE INVERSIONES, SOCIEDAD LIMITADA**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Avenida Juan Carlos I, número 68, Torre Pacheco, (30700), Murcia; con C.I.F. número B01696236; inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al Tomo 3453, Folio 132, Hoja MU-102.213.
 - The company **POLFRE INVERSIONES, SOCIEDAD LIMITADA**, a Spanish company, with registered office at Avenida Juan Carlos I, number 68, Torre Pacheco, (30700), Murcia; with C.I.F. number B01696236; registered in the Mercantile Register of Murcia, Volume 3453, Folio 132, Page MU-102.213.
 - **Don Isaias Muñoz Gonzalez y Doña María Carmen Aunion Coria**, ambos con nacionalidad española, con domicilio en calle Piqueras 6- Tres Cantos- 28760; con D.N.I. número 12208636Y y 51317816D respectivamente.
 - **Mr. Isaias Muñoz Gonzalez and Ms. María Carmen Aunion Coria**, both of Spanish nationality, residing at Calle Piqueras 6- Tres Cantos- 28760; with D.N.I. numbers 12208636Y and 51317816D respectively.
 - **Don Rufino del Olmo Alcaide**, mayor de edad, de nacionalidad española, divorciado, con domicilio a estos efectos en Calle Acuario número 21 (C.P. 28222 - Majadahonda), titular del D.N.I. 03.117.495-Y.
 - **Mr. Rufino del Olmo Alcaide**, of legal age, of Spanish nationality, divorced, residing for these purposes at Calle Acuario number 21 (C.P. 28222 - Majadahonda), holder of D.N.I. 03.117.495-Y.
 - **Doña Lorena del Olmo Alcaide**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en calle Cabo de Palos 6 Bajo 1ºE 28660 Boadilla Del Monte; con C.I.F. número 03136930Y.
 - **Ms. Lorena del Olmo Alcaide**, of legal age, of Spanish nationality, with address at Calle Cabo de Palos 6 Bajo 1ºE 28660 Boadilla Del Monte; with C.I.F. number 03136930Y.
 - **Doña Rosa Ana del Olmo Alcaide**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en la calle Jabuco número 1 – C.P. 28222 de Majadahonda (Madrid) y titular del D.N.I. número 00.311.652-W.
 - **Ms. Rosa Ana del Olmo Alcaide**, of legal age, of Spanish nationality, with address for these purposes at Calle Jabuco 1 - C.P. 28222 de Majadahonda (Madrid) and holder of D.N.I. number 00.311.652-W.
 - **Don Gerardo Esteban Baranowski Jeric**, mayor de edad, de nacionalidad española,
 - **Mr Gerardo Esteban Baranowski Jeric**, of legal age, of Spanish nationality, residing at



con domicilio en Avenida Gran Vía de Hortaleza, 68 2D de Madrid; con DNI número 05332315-H.

Avenida Gran Vía de Hortaleza, 68 2D, Madrid, with DNI number 05332315-H.

- La entidad mercantil **CD INFOSYS S.L.**, sociedad de nacionalidad española con domicilio en Madrid Calle Eloy Gonzalo 30 2ª; con C.I.F. número B-80.820.632; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 7630, Folio 158, Hoja M-123414.
- The commercial entity **CD INFOSYS S.L.**, a Spanish company with registered office in Madrid Calle Eloy Gonzalo 30 2ª; with C.I.F. number B-80.820.632; registered in the Commercial Register of Madrid in Volume 7630, Folio 158, Page M-123414.

Los Préstamos Convertibles han sido suscritos con las siguientes **CONDICIONES**:

The Convertible Loans have been entered into on the following **CONDITIONS**:

- A un tipo de interés del **10,00 % anual**. La fórmula cálculo es $I = D \times \text{Tipo interés} \times \text{Capital} / 360$; siendo D el número de días naturales transcurridos. Los intereses devengados desde la fecha de los desembolsos de los distintos Préstamos Convertibles se cifran a la fecha de celebración del presente Consejo de Administración en la cantidad total de **135.111,11 €**, con desglose indicado abajo.
- At an interest rate of **10.00 % per annum**. The calculation formula is $I = D \times \text{Interest Rate} \times \text{Principal} / 360$; where D is the number of calendar days elapsed. The interest accrued since the date of the disbursements of the various Convertible Loans amounts to the total amount of **€ 135,111.11**, as at the date of this Board of Directors' meeting, with the following breakdown.
- El valor al que se capitalizará el préstamo más los intereses devengados, de conformidad con lo establecido en la fórmula establecida en el apartado anterior será, de **CATORCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO EUROS (14,50 €)** por acción (canje).
- The value at which the loan will be capitalized plus the interest accrued in accordance with the formula established in the previous section shall be **FOURTEEN EUROS AND FIFTY CENTS OF EUROS (14.50 €)** per share (exchange).

Titular	Principal	Intereses devengados	TOTAL
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	2.500.000,00	88.194,44	2.588.194,44
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	500.000,00	14.166,67	514.166,67
Núñez Sanz, María Teresa	100.000,00	3.527,78	103.527,78
Núñez Sanz, María Teresa	40.000,00	1.400,00	41.400,00
Marisa Gines Felez	100.000,00	3.527,78	103.527,78
Peña Garcia, Pedro Jose	100.000,00	3.111,11	103.111,11
Peña Garcia, Ignacio Javier	100.000,00	3.111,11	103.111,11
Polfre SL - Canovas, José Miguel	20.000,00	666,67	20.666,67



Isaias Muñoz Gonzalez y María Carmen Aunión Coria	100.000,00	3.111,11	103.111,11
del Olmo Alcaide, Rufino	100.000,00	3.027,78	103.027,78
del Olmo Alcaide, Lorena	100.000,00	3.000,00	103.000,00
del Olmo Alcaide, Rosa Ana	100.000,00	3.111,11	103.111,11
Baranowski Jeric, Gerardo Esteban	30.000,00	766,67	30.766,67
CD Infosys SL	200.000,00	4.388,89	204.388,89

4.090.000,00	135.111,11	4.225.111,11
---------------------	-------------------	---------------------

Por tanto, el importe capitalizable asciende a la cantidad de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINCO MIL CIENTO ONCE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO (4.225.111,11 €).

The amount to be capitalised is therefore FOUR MILLION TWO HUNDRED AND TWENTY-FIVE THOUSAND ONE HUNDRED AND ELEVEN EUROS AND ELEVEN EURO CENTS (4,225,111.11 €).

Los Préstamos Convertibles cumplen con los requisitos de capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser vencidos, líquidos y exigibles, por expresa previsión de la estipulación tercera (3ª) de los contratos de los Préstamos Convertibles que, para mayor facilidad, se transcribe:

The Convertible Loans comply with the requirements for capitalisation of credits established in article 301 of the Capital Companies Act, as they are due, liquid and payable, as expressly provided for in the third (3rd) stipulation of the Convertible Loan agreements which, for ease of reference, is transcribed below:

"TERCERA.- PLAZO Y VENCIMIENTO.

"THIRD.- TERM AND MATURITY.

El Contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo y permanecerá en vigor hasta el cumplimiento de **UNO (1)** de los siguientes hitos (en adelante, será referida como la "**Fecha de Vencimiento Final**"):

The Contract shall enter into force on the date of signature of the Contract and shall remain in force until the completion of **ONE (1)** of the following milestones (hereinafter referred to as the "**Final Expiration Date**"):

- A. El presente Contrato será objeto de exposición a la Junta General de Accionistas de la Prestataria, a los efectos de la materialización de una ampliación de capital por, al menos, el importe del Préstamo. En caso de que el Órgano de Administración de Ktesios acordara realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, en este caso, las Partes expresamente acuerdan que el Préstamo será en dicho momento líquido, vencido y exigible, hecho que será asumido por la Prestamista como una obligación.
- B. Tras el transcurso de **DOCE (12) MESES** desde la firma del presente Contrato, fecha en que el

- A. This Agreement shall be submitted to the General Shareholders' Meeting of the Borrower for the purpose of carrying out a capital increase of at least the amount of the Loan. In the event that the Administrative Body of Ktesios agrees to carry out a capital increase by offsetting credits, in this case, the Parties expressly agree that the Loan shall at that time be liquid, due and payable, which shall be assumed by the Lender as an obligation.
- B. After **TWELVE (12) MONTHS** have elapsed since the signing of this Agreement, on which

ENGLISH TRANSLATION FOR INFORMATION PURPOSES ONLY – SPANISH DOCUMENT
PREVAILS



importe del Préstamo vencerá y será líquido y exigible al Prestatario.”

date the amount of the Loan shall become due and payable to the Borrower.

Por ello, de conformidad con lo pactado, por medio de la emisión del presente informe de ampliación de capital LA DEUDA DE LOS PRESTAMOS CONVERTIBLES QUEDA DEFINIDA POR TANTO COMO LIQUIDA, VENCIDA Y EXIGIBLE.

Therefore, in accordance with the agreement, by means of the issuance of this capital increase report, THE DEBT OF THE CONVERTIBLE LOANS IS THEREFORE DEFINED AS LIQUID, DUE AND PAYABLE.

Por todo lo anterior, se propone a los señores accionistas **AUMENTAR** el capital social de la Sociedad por **COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS CONSISTENTES EN PRÉSTAMOS CONVERTIBLES (líquidos, vencidos y exigibles)**, un importe total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS (2.913.810,00 €)**, mediante la creación de 291.381 nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 € por acción, lo que supone una prima total de **1.311.214,50 €**, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe **4.225.024,50 €**. Se hace expresamente constar que se reintegrarán adicionalmente el importe de 86,61 € en efectivo €, devengados hasta la fecha del Consejo.

In view of the above, it is proposed to the shareholders to **INCREASE** the share capital of the Company by **OFFSETTING CREDITS CONSISTING OF CONVERTIBLE LOANS (liquid, due and payable)**, a total amount of **TWO MILLION NINE HUNDRED THIRTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND TEN EUROS (2,913,810.00 €)**, through the creation of 291,381 new shares of **TEN EUROS (10.00 €)** par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 4.50 € per share, which means a total premium of **1,311,214.50**, which would mean a total disbursement for full subscription of **€4,225,024.50**. It is expressly stated for the record that the amount of €86.61 in cash accrued up to the date of the Board meeting will be additionally reimbursed.

Titular	TOTAL	CONVERSION	A DEVOLVER EN EFECTIVO
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	2.588.194,44	178.496,00	2,44
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	514.166,67	35.459,00	11,17
Nuñez Sanz, Maria Teresa	103.527,78	7.139,00	12,28
Nuñez Sanz, Maria Teresa	41.400,00	2.855,00	2,50
Marisa Gines Felez	103.527,78	7.139,00	12,28
Peña Garcia, Pedro Jose	103.111,11	7.111,00	1,61
Peña Garcia, Ignacio Javier	103.111,11	7.111,00	1,61
Polfre SL - Canovas, José Miguel	20.666,67	1.425,00	4,17
Isaias Muñoz Gonzalez y María Carmen Aunión Corla	103.111,11	7.111,00	1,61
del Olmo Alcaide, Rufino	103.027,78	7.105,00	5,28
del Olmo Alcaide, Lorena	103.000,00	7.103,00	6,50
del Olmo Alcaide, Rosa Ana	103.111,11	7.111,00	1,61
Baranowski Jeric, Gerardo Esteban	30.766,67	2.121,00	12,17



CD Infosys SL

204.388,89 14.095,00

11,39

4.225.111,11

291.381,00

86,61

El cumplimiento de los requisitos del artículo 301 LSC para la capitalización del préstamo quedará **confirmado en la certificación expedida como informe especial previo a la celebración de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton SLP. En caso de que continúen devengándose intereses hasta la celebración de la Junta, estos se desembolsarán mediante su abono en efectivo.**

Compliance with the requirements of article 301 LSC for the **capitalisation of the loan will be confirmed in the certification issued as a special report prior to the meeting of the General Meeting by the Company's auditor, Grant Thornton SLP. If interest continues to accrue until the Meeting is held, it will be paid in cash.**

2.2. – Facturas pendientes de abono.

2.2. – Unpaid invoices.

Existen un total de **DOS (2) facturas** susceptibles de compensación que se acompañan como **Anexo número 2**. En adelante, serán conjuntamente referidas como los **"Facturas Convertibles"**. Sus importes y su fecha de devengo están recogidas en la Contabilidad de la Sociedad y se detallan a continuación:

There are a total of **TWO (2) convertible invoices** which are attached as **Annex 2**. They are hereinafter collectively referred to as the **"Convertible Invoices"**. Their amounts and accrual dates are recorded in the Company's accounts and are detailed below:

- **Factura número SF336/2023**, de fecha 30 de junio de 2023, en concepto de comisión por captación de fondos (convertibles y financiación) por un importe **total de 361.800,00 euros**.
- **Factura número SF337/2023**, de fecha 30 de junio de 2023, en concepto de comisión por captación de activos (QPQ) por un importe **total de 326.700,00 euros**.

- **Invoice number SF336/2023**, dated 30 June 2023, for commission for fund raising (convertibles and financing), for a total amount of **361,800.00 euros**.
- **Invoice number SF337/2023**, dated 30 June 2023, for commission for asset gathering (QPQ), for a total amount of **326,700.00 euros**.

La entidad acreedora es la sociedad **"RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U."** (en adelante, será referida como **"RKS-AM"**), 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

The creditor is the company **"RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U."** (hereinafter referred to as **"RKS-AM"**), of Spanish nationality, holder of tax identification number B- 87438305, with registered office at calle Sagasta 15, planta 7 - Izquierda (28004 - Madrid), registered in the Mercantile Register



en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 41.308, Folio 141, Sección 8ª, Hoja M-615.607.

of Madrid, Volume 41.308, Folio 141, Section 8ª, Page M-615.607.

Se hace expresamente constar que RKS-AM es la sociedad gestora de la Sociedad, en virtud de contrato de gestión integral suscrito entre ambas con fecha 18 de mayo de 2022 (en adelante, el "**Contrato de Gestión**"), en virtud del cual, la Sociedad retribuirá a RKS AM, entre otros servicios, por la **i)** captación de fondos y **ii)** captación de activos inmobiliarios (detallados en el Anexo I del Contrato de Gestión).

It is expressly stated for the record that RKS-AM is the management company of the Company, by virtue of a comprehensive management agreement entered into between them on 18 May 2022 (hereinafter the "**Management Agreement**"), under which the Company will remunerate RKS AM for, among other services, **i)** fund raising and **ii)** real estate asset raising (detailed in Appendix I of the Management Agreement).

Las partes expresamente pactaron en el Contrato de Gestión que las facturas emitidas deberían ser abonadas en el plazo máximo de **UN (1) MES** desde su remisión, es decir, las Facturas Convertibles **debieron ser abonadas el pasado 30 de julio de 2023.** Las Facturas Convertibles **cumplen con los requisitos de capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser vencidas, líquidas y exigibles.**

The parties expressly agreed in the Management Contract that the invoices issued should be paid within a maximum period of **ONE (1) MONTH** from their remittance, i.e. the Convertible Invoices **should have been paid on 30 July 2023.** The Convertible Invoices **comply with the requirements for capitalization of credits established in article 301 of the Capital Companies Act, as they are due, liquid and payable.**

A fin de no drenar la liquidez de la Sociedad, RKS-AM ha propuesto al Consejo de Administración de la Sociedad el abono de las Facturas Convertibles en acciones, acuerdo formalizado mediante adenda que se acompaña como **Anexo 3.**

In order not to drain the Company's liquidity, RKS-AM has proposed to the Company's Board of Directors the payment of the Convertible Invoices in shares, an agreement formalized by means of an addendum attached hereto as **Annex 3.**

Por ello, de conformidad con lo pactado, por medio de la emisión del presente informe de ampliación de capital LA DEUDA DE LAS FACTURAS CONVERTIBLES QUEDA DEFINIDA POR TANTO COMO LIQUIDA, VENCIDA Y EXIGIBLE.

Therefore, in accordance with what has been agreed, by means of the issuance of this capital increase report, THE DEBT OF THE CONVERTIBLE INVOICES IS THEREFORE DEFINED AS LIQUID, MATURED AND CLAIMABLE.

Por todo lo anterior, se propone a los señores accionistas **AUMENTAR** el capital social de la Sociedad por **COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS CONSISTENTES EN FACTURAS CONVERTIBLES (líquidos, vencidos y exigibles)**, un importe total de

In view of the foregoing, it is proposed to the shareholders to **INCREASE** the share capital of the Company by **COMPENSATION OF CREDITS CONSISTING IN CONVERTIBLE INVOICES (liquid, due and payable)**, a total amount of **FOUR HUNDRED AND FORTY**



CUATROCIENTOS COHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (483.530,00 €), mediante la creación de 48.353 nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 € por acción, lo que supone una prima total de 217.588,50 €, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe de **701.118,50 €**. Se hace expresamente constar que se reintegrarán adicionalmente el importe de 4,00 en efectivo devengados hasta la fecha del Consejo.

El cumplimiento de los requisitos del artículo 301 LSC para la capitalización del préstamo quedará **confirmado en la certificación expedida como informe especial previo a la celebración de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton SLP.**

2.3. - Conclusiones:

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, sumando los importes de los Préstamos Convertibles y las Facturas Convertibles, se propone a los señores accionistas **AUMENTAR** el capital social de la Sociedad por **COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS (líquidos, vencidos y exigibles)**, un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (3.397.340,00 €)**, mediante la creación de 339.734 nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 € por acción, lo que supone una prima total de 1.528.803,00 €, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe de **4.926.143,00 €**. Se hace expresamente constar que se reintegrarán

THREE THOUSAND FIVE HUNDRED AND THIRTY EUROS (483,530.00 €), through the creation of 48,353 new shares of TEN EUROS (10.00 €) par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 4.50 € per share, which means a total premium of 217,588.50 €, which would mean a total disbursement for full subscription in the amount of **701,118.50 €**. It is expressly stated for the record that the amount of €4.00 in cash accrued up to the date of the Board meeting will be additionally reimbursed.

Compliance with the requirements of Article 301 LSC for the capitalization of the loan **will be confirmed in the certification issued as a special report prior to the General Shareholders' Meeting by the Company's auditor, Grant Thornton SLP.**

2.3. - Conclusions:

As a consequence of the foregoing, adding the amounts of the Convertible Loans and the Convertible Invoices, it is proposed to the shareholders to **INCREASE** the share capital of the Company by **COMPENSATION OF CREDITS (liquid, due and payable)**, a total amount of **THREE MILLION THREE HUNDRED AND NINETY SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND FORTY EUROS (3,397,340.00 €)**, through the creation of 339.734 new shares of TEN EUROS (10.00 €) par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 4.50 € per share, which means a total premium of 1,528,803.00 €, which would mean a total disbursement for full subscription in the amount of **4,926,143.00 €**. It is expressly stated for the record that the amount of €90.61 in cash accrued up to the date of the Board meeting will be additionally reimbursed.



adicionalmente el importe de 90,61 € en efectivo devengado hasta la fecha del Consejo.

III. Ampliación de capital y modificación estatutaria.

El capital social actual de la Sociedad está cifrado en **CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS (14.573.860,00 €)**, dividido en **1.457.386** acciones nominativas de la misma clase y serie, de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la número **1 a la número 1.457.386**, ambas inclusive.

Se considera apropiado que se amplíe el capital social de la Sociedad por un importe total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (3.397.340,00 €)**, mediante la creación de 339.734 nuevas acciones de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, llevando aparejada una prima de emisión de 4,50 € por acción, lo que supone una prima total de 1.528.803,00 €, lo que supondría un desembolso total por suscripción completa por importe de **4.926.143,00 €**.

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación **BME Growth de BME MTF Equity**.

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se propondrá a los señores accionistas modificar el **artículo 5 de los Estatutos Sociales**, que quedará con la siguiente redacción:

Artículo 5. Capital social

III. Capital increase and modification of the Articles of Association.

The current share capital of the Company is set at **FOURTEEN MILLION FIVE HUNDRED AND SEVENTY-THREE THOUSAND EIGHT HUNDRED AND SIXTY EUROS (14.573.860,00 €)**, divided into **1,457,386** registered shares of the same class and series, each with a nominal value of **TEN EUROS (10.00 €)**, numbered sequentially from number **1 to number 1,457,386**, both inclusive.

It is considered appropriate that the share capital of the Company be increased by a total amount **THREE MILLION THREE HUNDRED AND NINETY SEVEN THOUSAND THREE HUNDRED AND FORTY EUROS (3,397,340.00 €)**, through the creation of 339.734 new shares of **TEN EUROS (10.00 €)** par value each, both inclusive, carrying an issue premium of 4.50 € per share, which means a total premium of 1,528,803.00 €, which would mean a total disbursement for full subscription in the amount of **4,926,143.00 €**.

It is resolved to apply for the listing of all the ordinary shares to be issued pursuant to this resolution on segment of negotiation **BME Growth of BME MTF Equity**.

As a consequence of the proposed capital increase, it will be proposed to the shareholders to modify **Article 5 of the Bylaws**, which will remain with the following wording

Article 5. Share capital



*El capital social es de **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS EUROS (17.971.200,00 €)**. Está dividido en 1.802.456 acciones nominativas de la misma clase y serie, de **DIEZ EUROS (10,00 €)** de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.*

*The share capital is **SEVENTEEN MILLION NINE HUNDRED AND SEVENTY-ONE THOUSAND TWO HUNDRED EUROS (€17,971,200.00)**. It is divided into 1.802.456 registered shares of the same class and series, each with a nominal value of **TEN EUROS (10.00 €)**. All the shares are fully subscribed and paid up and grant their holders the same rights.*

Con objeto de que los señores accionistas puedan ejercitar el derecho a examinar en el domicilio social el texto íntegro del informe, queda a su disposición la presente propuesta, así como la documentación contable y auxiliar acreditativa.

In order to enable the shareholders to exercise their right to examine the full text of the report at the registered office, this proposal is available to them, as well as the accounting and supporting documentation.

Y para que así conste, firman el presente informe, en **Madrid a 5 DE OCTUBRE DE 2023.**

And for the record, sign this report, in Madrid on **OCTOBER 5 2023.**

DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U
P.P. DON LUIS MARTIN GUIRADO
BOARD MEMBER

DON GONZALO VICENTE ROCA PEREZ
BOARD MEMBER

DOÑA CARME HORTALÁ VALLVÉ
BOARD MEMBER

DON IGNACIO GALVÁN FERNÁNDEZ
BOARD MEMBER