



KTESIOS SOCIMI

Madrid, March 30, 2023

Pursuant to the Article 17 of Regulation (EU) No. 596/2014 of the European Parliament and the Council of 16th April 2014 on market abuse (Market Abuse Regulation), Directive 2003/6/EC of the European Parliament and of the Council and Commission Directives 2003/124/EC, 2003/125/EC and 2004/72/EC and Article 61004/2 of Euronext Rule Book I, on ongoing obligations of companies listed on Euronext, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (the "**Company**" or "**Ktesios**"), hereby announces the following:

RELEVANT INFORMATION

The Ordinary General Meeting of Ktesios' Shareholders, held as **UNIVERSAL**, having been present and/or duly represented all of the Company's shareholders. It took place on **March 30, 2023** and approved, among others, the agreements that are set out below given their relevance to the Company:

- Approval of the **Annual Accounts of the Company** for the year ended December 31, 2022 in accordance with the Spanish General Accounting Plan. The Annual Accounts were formulated by the Board of Directors **on March 29, 2023**.
- Approval of the **application of the result** for the year ended December 31, 2022.
- Approval of the corporate management carried out by the Board of Directors.

It is hereby stated for the record that all the approved accounting documentation is made immediately available to the public on the Company's website (<https://ktesios-socimi.es/inversores/?lang=en>) and is attached hereto for the purposes of its publication on the market web platform.

- Shareholders entrust the Board of Directors to work and focus its efforts on increasing the share capital of the Company.
- To reappoint **GRANT THORNTON, S.L.P.** as the Company's auditor for a period of **THREE (3) YEARS** as from the fiscal year beginning on January 1, 2023, that is to say, for fiscal years 2023, 2024 and 2025.

Please note that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its Board of Directors.

We remain at your disposal for any clarification you may require.

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

D. Henry Noel Gallego Grajales
Chairman of the BoD and CEO

Ktesios Real Estate, SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1 de la memoria adjunta en la que se menciona que con fecha 14 de febrero de 2023, la Sociedad ha presentado una Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Asimismo, llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 15 de la memoria adjunta en la que se indica que el consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Registro y valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 asciende a 15.091 miles de euros lo que supone el 72% del total de los activos de la Sociedad.

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

La relevancia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2022 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hace que hayamos considerado el registro y la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

30 de marzo de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/02038

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2022



ktesios

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE 2022 DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

BALANCE DE SITUACIÓN

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

MEMORIA



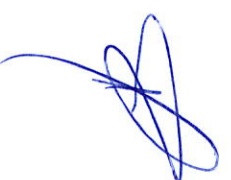
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022		31/12/2021		Notas	31/12/2022		31/12/2021	
		31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2022	31/12/2021		
ACTIVO NO CORRIENTE		15.115.302	11.111.108	PATRIMONIO NETO			16.176.338	8.724.838		
Immobilizado intangible		1.358	2.326	FONDOS PROPIOS	10		16.176.338	8.724.838		
Aplicaciones informáticas		1.358	2.326	Capital			14.573.860	8.680.010		
Inversiones inmobiliarias	5	15.091.243	9.689.965	Capital escrutado			14.573.860	8.680.010		
Terrenos		2.807.165	2.086.600	Prima de emisión			3.144.465	974.302		
Construcciones		12.251.277	5.467.121	Reservas			(274.773)	(155.367)		
Construcciones en curso		-	2.106.296	Otras reservas			(274.773)	(155.367)		
Instalaciones técnicas y otro immobilizado material		32.801	29.948	Acciones en patrimonio propias			(173.330)	(20.873)		
Inversiones financieras a largo plazo	7	22.701	1.418.817	Resultados de ejercicios anteriores			(753.234)	(684.403)		
Créditos a terceros		-	1.405.661	Resultado del ejercicio	3		(340.650)	(68.831)		
Otros activos financieros		22.701	13.156	PASIVO NO CORRIENTE			3.356.218	3.411.826		
				Deudas a largo plazo			3.356.218	3.411.826		
				Deuda con entidades de crédito	11.3		3.296.338	3.380.646		
				Otros pasivos financieros	11		59.880	31.180		
ACTIVO CORRIENTE		5.739.463	1.789.811	PASIVO CORRIENTE			1.322.210	764.255		
Existencias	8	35.510	24.420	Deudas a corto plazo			1.024.174	509.457		
Anticipos a proveedores		35.510	24.420	Deudas con entidades de crédito	11.3		951.836	484.802		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	722.632	722.207	Otros pasivos financieros	11, 14.4		72.338	24.655		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.7.235	34.724	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11		298.036	254.798		
Deudores varios		705.397	687.483	Acreeedores varios			65.800	72.230		
Inversiones financieras a corto plazo	7	52.130	20.542	Acreeedores empresas de grupo y asociadas	14.4		218.198	163.711		
Otros activos financieros		52.130	20.542	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13		6.417	7.388		
Periodificaciones a corto plazo		120.016	52.946	Anticipos de clientes			7.621	11.469		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	4.809.175	969.696							
Tesorería		4.809.175	969.696							
TOTAL ACTIVO		20.854.765	12.900.919	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			20.854.766	12.900.919		

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



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.127.201	514.334
Prestación de servicios		1.127.201	514.334
Otros gastos de explotación	12.2	(1.252.349)	(982.277)
Servicios exteriores		(1.082.344)	(881.369)
Tributos		(57.630)	(36.311)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(112.375)	(64.597)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(107.667)	(49.866)
Otros resultados	12.5	62.716	524.115
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(170.099)	46.306
Ingresos financieros		93	293
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		93	293
Gastos financieros	11.3, 12.4	(170.644)	(75.430)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(62.925)	-
Por deudas con terceros		(107.719)	(75.430)
RESULTADO FINANCIERO		(170.551)	(75.137)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(340.650)	(68.831)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(340.650)	(68.831)

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





KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(340.650)	(68.831)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(340.650)	(68.831)

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.300.000	214.300	(50.967)		(114.794)			(569.609)	4.778.930
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(68.831)	(68.831)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	3.380.010	760.002	(104.400)	(20.873)	(569.609)	-	-	569.609	4.014.739
Operaciones con socios o propietarios	3.380.010	760.002	(104.400)	-	-	-	-	-	4.035.612
Constitución (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 10)	-	-	-	(20.873)	-	-	-	-	(20.873)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	8.680.010	974.302	(155.367)	(20.873)	(684.403)			(68.831)	8.724.838
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(340.650)	(340.650)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	5.893.850	2.170.163	(119.406)	(152.457)	(68.831)	-	-	68.831	7.792.150
Operaciones con socios o propietarios	5.893.850	2.170.163	(119.406)	-	-	-	-	-	7.944.607
Aumentos de capital (Nota 10)	-	-	-	(152.457)	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

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



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(191.947)	(498.098)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(340.650)	(68.831)
Ajustes al resultado:		232.684	125.418
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	107.667	49.866
Variación de provisiones (+/-)		112.375	64.597
Gastos financieros (+)		12.735	11.248
Ingresos financieros (-)		(93)	(293)
Cambios en el capital corriente:		(71.339)	(543.730)
Existencias (+/-)	8	(11.090)	(21.473)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(112.800)	(668.789)
Otros activos corrientes (+/-)	7	(67.070)	(24.701)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	43.238	148.362
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	47.683	7.849
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	11	28.700	15.022
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(12.642)	(10.955)
Pagos de intereses (-)		(12.735)	(11.248)
Cobros de intereses (+)		93	293
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.729.728)	(5.253.267)
Pagos por inversiones:		(3.729.728)	(5.253.267)
Inmovilizado intangible (-)			(2.904)
Inversiones inmobiliarias (-)	5	(3.723.770)	(3.823.616)
Otros activos (-)	7.1	(5.958)	(1.426.747)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		7.761.155	5.227.334
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	10	7.792.150	4.014.739
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		7.944.607	4.035.612
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(152.457)	(20.873)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:	11.3	(30.995)	1.212.595
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)		170.372	1.372.947
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(201.367)	(160.352)
		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		3.839.480	(524.031)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		969.696	1.493.727
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	4.809.176	969.696

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



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre 2022



ktesios

Contenido

1. Información general.....	2
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	8
3. Aplicación de resultados	11
4. Normas de registro y valoración	11
5. Inversiones inmobiliarias.....	20
6. Arrendamientos	23
7. Activos financieros.....	23
8. Existencias	25
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25
10. Patrimonio neto	25
11. Pasivos financieros	30
12. Ingresos y gastos.....	35
13. Situación fiscal	36
14. Otra información.....	38
15. Hechos posteriores	41
Anexo I: Listado de inmuebles propiedad de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., en atención a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021	42



1. Información general

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

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

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

Su domicilio social y fiscal a 31 de diciembre de 2022 se encuentra en c/ Sagasta, 15, 7ª izquierda, 28004 Madrid, después de que se cambiase desde c/ Gran Vía, 17A, 2ªB, 28013 Madrid en Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2021, elevado a público mediante escritura otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza con el número 6.079 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2021, con la inscripción 13ª.

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

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

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

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

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



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

Tal y como se detalla en la nota 14.3 de "Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos" y en la nota 15 de "Hechos posteriores", la Sociedad ha realizado una oferta por el 100% de las acciones de la sociedad española "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A."

El 12 de diciembre de 2022, fue aprobado por el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria de Accionistas la denominada Operación Troya, consistente en la posibilidad de adquirir EL CIENTO POR CIENTO (100%) DE LAS ACCIONES de la sociedad "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.", (en adelante, será referida como "QPQ"). La Operación Troya quedó expresamente condicionada a la obtención por parte de Ktesios de un resultado favorable, tras el correspondiente proceso de auditoría legal (Due Diligence).

Como se indica en la nota 15 de hechos posteriores, con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

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

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, sociedad mandatada por Ktesios como entidad agente para la liquidación de la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por no ejercer la opción de compra sobre las acciones de QPQ, los accionistas de QPQ harán suyo el importe abonado por Ktesios, sin que ésta tenga derecho a reclamar su devolución.

a) Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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



Atendiendo a la consulta de la Dirección General de Tributos 2014/2017, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes procedentes de ampliaciones de capital y/o de financiaciones bancarias que se fuesen a destinar en un plazo razonable y justificado a aumentar y mejorar la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social, no afectan en el cómputo del porcentaje del valor del activo del artículo 3.1 de la Ley 11/2009. Teniendo en cuenta esto, la Sociedad cumple temporalmente el requisito de inversión al 31 de diciembre de 2022, ya que la principal parte del efectivo recibido en la última ampliación de capital aprobada el 12 de diciembre de 2022 (véase Nota 10) se ha programado destinarlo al aumento y mejora de la cartera de activos inmobiliarios afectos al objeto social.

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2022.

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

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas. Tal como se explica posteriormente, la totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación EURONEXT ACCESS de Lisboa desde el 1 de junio de 2021.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- 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 31 de diciembre de 2022 y de 2021, a juicio de los administradores, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en la mencionada ley.

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

Las SOCIMIs gozan de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que,



en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

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

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

No obstante, Ktesios ha realizado tres ampliaciones de capital en sendas Juntas Generales Universales acaecidas el 29 de junio de 2021, el 9 de diciembre de 2021, el 22 de junio de 2022 y el 12 de diciembre 2022 (ver Nota 10). Las 927.386 nuevas acciones emitidas se encuentran, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022, admitidas a negociación en EURONEXT ACCESS de Lisboa bajo el mismo ISIN que las anteriores. Así, todas las acciones de la Sociedad se encuentran negociadas en el mismo sistema multilateral de negociación.

Tal como se detalla en la nota 15 de hechos posteriores, el consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

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

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

d) Contrato de gestión integral

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con la sociedad "RKS Asset Management, S.L.U." (anteriormente "Active Rents Management, S.L.U.", ver Nota 1.c) en concepto de prestación de servicios de administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios o *Property Management*. El contrato tenía una duración de 10 años y era prorrogable automáticamente por 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 de mayo de 2022 y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes.

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

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



balance de la Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios. En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.

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

e) Modificación del órgano de administración

La Sociedad inició el ejercicio 2021 con un Consejo de Administración constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, D. Bernhard Schmidt y D. Gonzalo Vicente Roca Pérez. Además, el Consejo de Administración había nombrado a D. Henry Noel Gallego Grajales como Presidente del Consejo de Administración, a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera y a D. Henry Noel Gallego Grajales como Consejero Delegado.

El 22 de junio de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Bernhard Schmidt, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Luis Martín Guirado. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 3.451 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de junio de 2022.

El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallvé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023 (ver nota 15).

D. Henry Noel Gallego Grajales se mantiene como Presidente del Consejo de Administración y como Consejero Delegado, y también D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero y Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 31 de marzo de 2022, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

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

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.3 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias: la mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
 - Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que dichos requisitos son cumplidos al 31 de diciembre de 2022, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de *Asset Management* (véase Nota 1.d) y de otros proveedores que también tienen una forma de remuneración similar.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja), en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

h) Impacto medioambiental

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

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2022	2021
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(340.650)	(68.831)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(340.650)	(68.831)

Con fecha 22 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2021 de 68.831 euros de pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

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

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

Valoración Inicial

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen instalaciones técnicas y mobiliario afecto al objeto social principal de la Sociedad, la explotación mediante arrendamiento operativo.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Amortización

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

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

4.3 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha utilizado las valoraciones realizadas sobre los inmuebles por distintos valoradores independientes para distintas finalidades: tasación con finalidad hipotecaria, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos del Registro Mercantil para la transformación de la Sociedad de sociedad limitada a sociedad anónima y, también, tasación para valoración de la Sociedad a efectos de cumplir con los requisitos de participación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007 y la Orden EHA/564/2008, para finalidad hipotecaria; o con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad y en base a las valoraciones de expertos independientes, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, y por tanto no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

4.4 ArrendamientosArrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

4.5 Activos financieros

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

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

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

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

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

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

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades pignoradas vinculadas a financiación por importe de 62.700 euros (misma cantidad al 31 de diciembre de 2021).

4.7 Patrimonio neto

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

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Los importes pagados en concepto de comisión de captación, por importe de 99.988 euros, han sido registrados como menores reservas en el ejercicio 2022.

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

4.8 Pasivos financieros

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

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

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

La Sociedad ni en el ejercicio 2022 ni el anterior mantenían instrumentos que pudieran ser catalogados como instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

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



interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc..

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general:

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

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. El órgano de administración evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI:

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

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

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la Nota 1.a anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

Otros impuestos:

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

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

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

4.11 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

4.12 Moneda funcional y de presentación

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

4.13 Estado de flujos de efectivo

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

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

4.14 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2022
Coste:				
Mobiliario	34.896	5.958	-	40.854
Terrenos	2.086.600	720.565	-	2.807.165
Construcciones	5.549.722	4.781.360	2.106.296	12.437.378
Construcciones en curso	2.106.296	-	-2.106.296	-
Total coste	9.777.514	5.507.883	-	15.285.397
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-4.948	-3.105	-	-8.053
Construcciones	-82.601	-103.500	-	-186.101
Total amortización acumulada	-87.549	-106.605	-	-194.154
Inversiones inmobiliarias netas	9.689.965	5.401.278	-	15.091.243

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el movimiento fue el siguiente:

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Saldo al 31/12/2021
Coste:				
Mobiliario	28.254	6.642	-	34.896
Terrenos	1.388.448	698.152	-	2.086.600
Construcciones	4.006.210	1.022.426	521.086	5.549.722
Construcciones en curso	521.086	2.106.296	-521.086	2.106.296
Total coste	5.943.998	3.833.516	-	9.777.514
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-1.612	-3.336	-	-4.948
Construcciones	-36.650	-45.951	-	-82.601
Total amortización acumulada	-38.262	-49.287	-	-87.549
Inversiones inmobiliarias netas	5.905.736	3.784.299	-	9.689.965

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Malagón y Miguelurra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la adquisición de cuatro lotes de inmuebles residenciales con 75 viviendas, 42 garajes, 17 trasteros; entre 7 edificios en las localidades de Catral y Teulada en la provincia de Alicante, Tarancón en la provincia de Cuenca, Caudete en la provincia de Albacete, Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Alcantarilla en la provincia de Murcia. El precio total de las operaciones fue de 4.078.629 euros, de los cuales 251.569 euros fueron incorporados al ejercicio de 2022, dado que algunos de los inmuebles al estaban en proceso de adecuación.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 23 de febrero de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 8 viviendas en 2 edificios en la localidad de Yuncler, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación corresponde a 415.000 euros de compra y 17.167 euros de costes de transacción.
- El 2 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 12 viviendas y 8 garajes en un edificio en la localidad de Moncada, en la provincia de Valencia. Las viviendas se adquirieron mediante dación en pago del deudor, alcanzando un coste total a la adquisición de las viviendas de 1.436.602 euros. Por otro lado, los garajes se adquirieron mediante compraventa con un precio total de operación que se compuso de 48.000 euros de compra y 10.397 euros de costes de transacción. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 29 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 39 viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes, en la provincia de Castellón. El precio total de la operación ascendió a 2.400.000 euros de compra, 95.892 euros de costes de transacción y 8.735 euros de adecuación. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 27 de mayo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 32 viviendas, 39 garajes y 5 trasteros en un edificio en la localidad de Cebolla, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación ascendió a 600.000 euros de precio de adquisición, 88.860 euros de costes de transacción y 333.325 euros de adecuación.

Adicionalmente, durante 2022 se ha adquirido mobiliario para las viviendas por 5.958 euros (6.642 euros durante 2021). El resto de gastos, esto es 47.947 euros, son atribuibles a inmuebles adquiridos en ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha vendido ningún activo. Tampoco lo hizo durante el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 todos los inmuebles de la Sociedad, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022 y el 27 de mayo de 2022, tienen carga hipotecaria (véase Nota 11).

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

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022.

Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos de compra de inmuebles. Al 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos de compra de inmuebles.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2022 existe un compromiso de venta de un inmueble propiedad de la Sociedad, como se describe en los siguientes párrafos. Al 31 de diciembre de 2021 no existían compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 uno de los inmuebles de la Sociedad mantiene opción de compra con sus respectivos inquilinos. Los inquilinos han manifestado a la Sociedad su voluntad de ejercitar su derecho de opción de compra.

Con fecha 5 de noviembre de 2019 se firmó contrato de opción de compra por el inmueble situado en la calle Castilla la Mancha nº 71 en Tembleque (Toledo), cuyo vencimiento se fijó el 4 de noviembre de 2022, momento a partir del cual el inquilino podría ejercer la opción de compra. El precio total de la compraventa, para el caso de que la misma se llevase a cabo, se fijó en 49.300 euros habiendo abonado el arrendatario una prima no reembolsable para poder acceder a la compra de esta. El pago pactado en concepto de prima de opción de compra asciende a 8.700 euros, de los cuales fueron abonados a la firma del contrato 2.900 euros, aplazándose

el resto de la cantidad pendiente hasta el fin del contrato en cuotas mensuales. La prima de la opción de compra ha sido completamente abonada.

Esta prima pagada por los arrendatarios no es considerada contractualmente como una deducción en el precio de venta futuro, sino que es una opción para acceder a la posible compra de dichos inmuebles sin que en ningún caso los importes ya pagados puedan deducirse del precio de compra ya pactado. En caso de desistimiento la arrendataria no tendrá derecho de devolución alguna de los importes que haya entregado en concepto de prima o pago adicional con relación a la opción de compra.

Seguros

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

Procedimientos de valoración

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición.

A cierre del ejercicio se calcula el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad en base a informes elaborados por valoradores independientes de conformidad con las Normas de Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors de Reino Unido (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 a nivel de promoción.

Promoción	Valor en libros	Valor razonable	Fecha de valoración	Tasa de descuento
C/ Canalejas, 4, Tomelloso (Ciudad Real)	570.231	993.799	31/12/2022	5,75%
C/ Oriente, 9, Tomelloso (Ciudad Real)	218.161	340.392	31/12/2022	5,75%
C/ Clavel, 14-16, Cazalegas (Toledo)	53.719	165.745	31/12/2022	5,75%
C/ Clavel, 23, Cazalegas (Toledo)	69.827	208.659	31/12/2022	5,75%
C/ Castilla La Mancha, Tembleque (Toledo)	107.677	324.729	31/12/2022	5,75%
C/ Miguel Delibes y C/ Garcilaso de la Vega, Rielves (Toledo)	593.708	1.745.952	31/12/2022	5,75%
Av. del Santo con vuelta c/ Emigrante con c/ Ferrocarril, Malagón (Ciudad Real)	429.754	975.128	31/12/2022	5,75%
C/ Ancha, 46, Miguelturra (Ciudad Real)	576.176	1.482.286	31/12/2022	5,75%
Av. Marqués de Montemayor, 3-5, Villaseca de la Sagra (Toledo)	285.927	752.416	31/12/2022	5,75%
C/ San José Obrero, 27-29 con Av. San Crispín, 71, Fuensalida (Toledo)	326.946	968.500	31/12/2022	5,75%
C/ Teodoro Sacristán, 19, Santa Olalla (Toledo)	497.895	1.369.493	31/12/2022	6,00%
C/ Ronda, 66, Herencia (Ciudad Real)	368.726	776.279	31/12/2022	6,00%
C/ Teniente Miranda, 121, Algeciras (Cádiz)	793.332	1.831.314	31/12/2022	5,25%
C/ Viñuelas, 2 y C/ Zarza, 6, Mejorada (Toledo)	897.074	2.087.589	31/12/2022	6,25%
C/ San Sebastián, 25 con C/ Poeta García Lorca, 2, Alcantarilla (Murcia)	733.425	1.637.967	31/12/2022	6,00%
Av. de Valencia, 91, Caudete (Albacete)	170.298	377.480	31/12/2022	5,75%
C/ Lepanto, 2, Teulada (Alicante)	378.044	742.809	31/12/2022	5,50%
C/ Antonio Machado, 22, Catral (Alicante)	379.231	996.302	31/12/2022	5,50%
C/ Isaac Albéniz, 12, Tarancón (Cuenca)	1.048.117	1.942.263	31/12/2022	6,00%
C/ Juan Caro, 17, Fuensalida (Toledo)	370.092	664.417	31/12/2022	5,75%
C/ San Víctor, 17, Tarancón (Cuenca)	971.891	1.934.568	31/12/2022	6,00%
C/ Doña Jimena, 4 y C/ Doña Jimena, 6, Yuncler (Toledo)	429.177	891.491	31/12/2022	5,75%
C/ 220, C/ Jaén y C/ Málaga, Moncada (Valencia)	1.483.861	3.027.661	31/12/2022	5,25%
C/ Les Marjals, 3, Xilxes (Castellón)	2.479.012	4.162.813	31/12/2022	5,75%
Plaza Royo, 16, Cebolla (Toledo)	826.141	2.188.936	31/12/2022	6,25%
	15.058.442	32.588.988		

Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria. Al contrario, se ha producido una revalorización en todos los activos superiores al 5%.

El Consejo de Administración viene haciendo un seguimiento continuo a la evolución del valor de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad. Este seguimiento se intensificó primero por la aparición del COVID-19 y luego por los efectos económicos derivados de la guerra en Ucrania. Del resultado de esta monitorización se concluye que a nivel nacional los valores de los inmuebles están en disminución. Sin embargo, los mercados de los inmuebles son fundamentalmente locales y en las localidades donde la Sociedad posee inmuebles no se espera una disminución de valor que pueda tener un efecto significativo.

6. Arrendamientos

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

Cuotas mínimas	Euros	
	2022	2021
Menos de un año	764.311	303.137
Total	764.311	303.137

Los contratos de arrendamiento firmados durante 2022 tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete a opción del arrendatario. Independientemente de la duración máxima y a efectos de esta nota, se consideran como cobros mínimos futuros los siguientes 12 meses posteriores a la formalización del contrato.

7. Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

Activos financieros a coste amortizado	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros no corrientes	22.701	1.418.817
Inversiones financieras a largo plazo	22.701	1.418.817
Créditos a terceros	-	1.405.661
Otros activos financieros	22.701	13.156
Activos financieros corrientes	774.762	742.749
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.632	722.207
Cientes por ventas y prestación de servicios	17.235	34.724
Deudores varios	705.397	687.483
Inversiones financieras a corto plazo	52.130	20.542
Otros activos financieros	52.130	20.542
Total	797.463	2.161.566

El epígrafe "Deudores varios" incluye indemnizaciones pendientes a 31 de diciembre de 2022 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 26.065 euros (18.801 euros a 31 de diciembre de 2021). Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 125.683 euros (118.735 euros a 31 de diciembre de 2021). Esto se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (Nota 1.a). Tras la comunicación por parte de la Sociedad de su opción de aplicación del régimen de SOCIMIS el 25 de septiembre de 2019, se procedió a la reclamación de la devolución del excedente. También incluye un importe de 62.598 euros correspondiente a distintos gastos derivados de las compraventas realizadas a Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, SA), de los que se hizo cargo la Sociedad para poner los inmuebles en funcionamiento lo antes posible, pero que corresponden al vendedor.



Sin embargo, el principal concepto de "Deudores varios" en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 488.000 euros derivado de que el 2 de julio de 2020, la Sociedad firmó un contrato de arras penitenciales para adquirir 48 inmuebles concretos (24 viviendas y 24 garajes) en Benidorm (Alicante) a una sociedad tercera. Por ello, se entregó como arras el importe de 330.000 euros. El plazo para ejecutar la operación de compraventa era hasta el 14 de agosto de 2020. La Sociedad hizo los mejores esfuerzos para poder efectuar la compraventa, según los términos y condiciones del contrato firmado, pero la otra parte incumplió el condicionado y no efectuó la venta. Con fecha 29 de octubre de 2020, se interpone por parte de Ktesios solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de la entidad que suscribió el contrato con Ktesios y de los dueños y administradores de esta, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 € (devolución de arras duplicadas), así como la cantidad de 54.030,39 € en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.301,63 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se ha formulado demanda de procedimiento ordinario contra la entidad que suscribió el contrato de arras con Ktesios y sus propietarios y administradores, en la que se han formulado tres acciones: i) la de reclamación de cantidad por incumplimiento contractual, ii) la acción individual de responsabilidad de administradores y iii) la acción de levantamiento del velo también contra dichos gestores sociales y las sociedades vinculadas.

Con fecha 28 de abril de 2021 se autorizó auto judicial ordenando la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para hacer frente a la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad. Los administradores han evaluado el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 488.000 euros de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se revirtió el deterioro de las arras y se obtuvo un beneficio de 158.000 euros. Dicho auto judicial implica, a juicio de los administradores y de sus asesores legales, que los inmuebles embargados, cubren al menos la cantidad reclamada, pasan a ser garantía de la Sociedad, y esa es la base para la reversión de la provisión dotada y la inclusión de un beneficio.

Durante 2022 no se han producido avances en el proceso. Considerándose un importe de 172.000 euros como activo contingente, ya que, para el reconocimiento del mismo, éste tiene que ser prácticamente cierto, hecho que a fecha actual no puede ser afirmado por los Administradores de la Sociedad.

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

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

	Activos financieros		
	2023	2024	Total
<u>31 de diciembre de 2022</u>			
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

	Activos financieros		
	2022	2023	Total
<u>31 de diciembre de 2021</u>			
Fianzas depositadas	20.542	13.156	33.698
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	722.207	-	722.207
Total	742.749	13.156	755.905

El importe total de saldos a 31 de diciembre de 2021 no coincide con el análisis por categorías debido a que el pago de la prima de las opciones de compra se extendía más allá de 12 meses. En ninguno de los contratos se establecía un interés por este aplazamiento en el pago. Por tanto, el pago de la prima de las opciones de compra se ha contabilizado aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	2022	2020
Saldo inicial	(13.590)	(17.189)
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	(76.177)	(64.597)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	11.114	68.196
Saldo final	(78.653)	(13.590)

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene un importe de 35.510 euros (24.420 euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a una reserva de un lote de inmuebles (15.000 euros), a una provisión para el proceso judicial de reclamación de las arras de las viviendas de Benidorm (7.100 euros) (ver nota 7.1) y a otros importes menores adelantados en pago de facturas a varios proveedores.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Tesorería	4.809.175	969.696
Total	4.809.175	969.696

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2021).

10. Patrimonio neto**Capital escriturado**

Con fecha de 21 de marzo de 2019, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 15.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

El 20 de junio de 2019, la Sociedad realizó su primera ampliación de capital con la emisión de 49.500 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, realizó su segunda ampliación con la emisión de 155.500 participaciones a 10 euros de valor nominal cada una. De las 155.500 participaciones nuevas emitidas, 44.000 se suscribieron por compensación de créditos y 111.500 por aportación dineraria. Los créditos que se compensaron en esta ampliación de capital fueron aportaciones de capital realizadas a cuenta de esta ampliación de capital pero fueron aportados con una anterioridad mayor a dos meses.

Con fecha 15 de julio de 2020, y seguidamente al acuerdo de transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, realizó su tercera ampliación de capital con la emisión de 191.400 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 0,50 euros cada una. Todas las 191.400 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, realizó su cuarta ampliación de capital con la emisión de 118.600 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 1 euros cada una. Todas las 118.600 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2020.



Con fecha 29 de junio de 2021, realizó su quinta ampliación de capital con la emisión de 170.001 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 340.002 euros. Todas las 170.001 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 18 de agosto de 2021.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, realizó su sexta ampliación de capital con la emisión de 168.000 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 2,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 420.000 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2021.

Con fecha 22 de junio de 2022, realizó su séptima ampliación de capital con la emisión de 374.755 acciones a 10 euros de valor nominal y prima de emisión de 3,50 euros cada una, resultando un total de prima de emisión de 1.311.642,5 euros. De las 374.755 acciones nuevas emitidas, 247.944 (correspondientes a 867.804 euros) se suscribieron por compensación de créditos y 126.811 (correspondientes a 443.838,5 euros) por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de junio de 2022. En relación con la ampliación anteriormente mencionada por compensación de créditos, la misma se ha llevado a cabo a valor razonable siendo en el momento de la misma totalmente líquidos y exigibles (Consulta 5 del BOICAC 79/septiembre 2009). Los Administradores de la Sociedad consideraron que el valor razonable de la misma es el valor nominal a la fecha de la capitalización, tras los análisis realizados.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 214.630 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Todas las acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 27 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022 el capital de la Sociedad asciende a 14.573.860 euros representados por 1.457.386 acciones de valor nominal 10 euros cada una. A 31 de diciembre de 2021 el capital ascendía a 8.680.010 euros representados por 868.001 acciones de valor nominal 10 euros cada una.

Todas las acciones que se emitieron hasta la cuarta ampliación de capital incluida (la de fecha 24 de noviembre de 2020) comenzaron a negociarse en el sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisbon en fecha 1 de junio de 2021 bajo el ISIN ES0105536009 y con símbolo de negociación o *ticker* MLKTS. Las acciones emitidas el 29 de junio de 2021, fue el 8 de septiembre de 2021 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 9 de diciembre de 2021, han comenzado a negociarse el 14 de enero de 2022; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 22 de junio de 2022, fue el 19 de julio de 2022 cuando comenzaron también a negociarse en las mismas condiciones e identificación que el resto. Las acciones emitidas el 12 de diciembre de 2022, ha sido el 23 de enero de 2023 (ver nota 10) cuando han comenzado a negociarse; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto.

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	79,1746%	1.153.880	-	-	79,746%	1.153.880
Total	79,1746%	1.153.880	-	-	79,1746%	1.153.880



A 31 de diciembre de 2021:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	74,8481%	649.682	-	-	74,8481%	649.682
CORINPAT S.A.	6,3825%	55.400	-	-	6,3825%	55.400
Total	81,2306%	705.082	-	-	81,2306%	705.082

Prima de emisión

Con fecha 15 de julio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 191.400 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 0,50 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.914.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 95.700 euros.

Con fecha 24 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital con la emisión de 118.600 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 1 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.186.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 118.600 euros.

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 170.001 nuevas acciones de esta y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.700.010 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 340.002 euros.

Con fecha 9 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 168.000 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 2,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 1.680.000 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 420.000 euros.

Con fecha 22 de junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 374.755 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 3,5 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.747.550 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.311.643 euros.

Con fecha 12 de diciembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital con la emisión de 214.630 nuevas acciones de la misma y única serie y clase existente, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas y una prima de emisión de 4 euros cada una de ellas. En total, en esta ampliación de capital se incrementó el capital social en 2.146.300 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 858.520 euros. Los costes relacionados con dicha ampliación, principalmente de notario, registro y colocadores, ha ascendido a 119.406 euros.

En consecuencia, el importe de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 asciende a un importe de 3.144.465 euros.

No hubo prima de emisión en las emisiones de nuevas acciones (antes participaciones) realizadas con anterioridad al ejercicio 2020.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, se debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la

finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con los gastos asociados a la constitución y ampliaciones de capital ocurridas durante la vida de la Sociedad.

Acciones propias

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

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2022:	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Acciones propias (euros)	20.873	152.457	-	173.330
Número de acciones propias	1.695	10.839	-	12.534

A 31 de diciembre de 2021:	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Acciones propias (euros)	-	20.873	-	20.873
Número de acciones propias	-	1.695	-	1.695

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

A 31 de diciembre de 2022	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	12.534	125.340	13,83	173.330

A 31 de diciembre de 2021	Nº de acciones	Valor nominal (€)	Precio medio de adquisición (€)	Coste total de adquisición (€)
Acciones propias	1.695	16.950	12,31	20.873

Resultados de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2022 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2021, con una pérdida de 68.831 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

(ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

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

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

La Sociedad tiene la obligación estatutaria de realizar distribución de dividendos dentro de lo establecido en la Ley de SOCIMIs.

11. Pasivos financieros**11.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	3.296.338	3.380.646	59.880	31.180	3.356.218	3.411.826
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>3.296.338</i>	<i>3.380.646</i>	<i>59.880</i>	<i>31.180</i>	<i>3.356.218</i>	<i>3.411.826</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	3.296.338	3.380.646	-	-	3.296.338	3.380.646
Otros pasivos financieros	-	-	59.880	31.180	59.880	31.180
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	951.836	484.802	363.957	272.065	1.315.793	756.867
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>951.836</i>	<i>484.802</i>	<i>363.957</i>	<i>272.065</i>	<i>1.315.793</i>	<i>756.867</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.3)	951.836	484.802	-	-	951.836	484.802
Otros pasivos financieros	-	-	72.338	24.655	72.338	24.655
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	283.998	235.941	283.998	235.941
Anticipos	-	-	7.621	11.469	7.621	11.469
TOTAL	4.248.174	3.865.448	423.837	303.245	4.672.011	4.168.693

Bajo el epígrafe "Otros pasivos financieros", tanto de pasivos no corrientes como corrientes, se recogen principalmente las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022 y el 2021, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	2022		2021	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	49.990	5.845	31.155	4.135
Altas	83.644	8.370	47.555	4.500
Bajas	18.814	595	28.720	2.790
Saldo final	114.820	13.620	49.990	5.845

Además, bajo el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se recogen deudas con partes vinculadas, procedentes de pagos en nombre de la Sociedad (Nota 14.4).

11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2022	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	951.836	264.891	471.010	277.077	283.282	2.000.078	4.248.174
Otros pasivos financieros	72.338	59.880	-	-	-	-	132.218
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

A 31 de diciembre de 2021	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	494.254	249.099	254.489	260.359	266.181	2.432.379	3.956.761
Otros pasivos financieros	24.655	31.180	-	-	-	-	55.835
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	249.317	-	-	-	-	-	249.317
Total	768.226	280.279	254.489	260.359	266.181	2.432.379	4.261.913

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que la Sociedad mantiene se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 87.314 euros (91.313 euros a 31 de diciembre de 2021).



11.3 Deudas con entidades de crédito

Las deudas contraídas con los bancos se deben a 8 préstamos hipotecarios, cada uno correspondiente con una compra de activos, y a dos líneas de crédito contratadas con Bankinter S.A. Se resumen en el siguiente cuadro:

Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados	
				largo plazo	corto plazo				
				Principal	Principal				
01/04/2019	01/04/2034	Fijo 2,5%	585.000	438.289	36.646	989	14.035	11.614	
21/06/2019	21/06/2034	Fijo 2,15%	1.170.000	910.044	76.316	589	25.787	22.385	
30/09/2019	30/09/2034	Fijo 2,15%	497.700	395.276	32.288	26	10.786	9.694	
28/01/2020	28/01/2035	Fijo 2,0%	354.864	288.975	23.026	52	8.034	6.575	
30/06/2020	30/06/2035	Fijo 2,0%	188.482	158.625	12.127	9	4.509	3.593	
05/03/2021	05/03/2036	Max(0; Eur12M) +2,0%	355.000	315.863	22.532	489	7.880	6.990	
02/09/2021	02/12/2023	Max(0; Eur12M) +2,00%	500.000	-	500.000	1.864	12.189	10.582	
30/12/2021	30/12/2036	Fijo 2,25%	752.500	706.337	46.163	47	19.890	17.166	
23/02/2022	23/02/2037	Fijo 2,25%	176.500	158.005	10.177	84	3.953	3.271	
05/12/2022	05/12/2025	Max(0; Eur12M) +2,00%	200.000	200.000	-	656	656	-	
				4.780.046	3.371.414	959.275	4.805	107.719	91.870

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste amortizado. Dicho importe asciende al cierre del ejercicio 2022 a 87.320 euros (91.313 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 1 de abril de 2019 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 1 de abril de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 1 de abril de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 11.614 euros (13.423 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 989 euros (1.064 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 21 de junio de 2019 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 21 de junio de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). RKS Real Estate Société en Commadite Spéciale es avalista en este préstamo. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 21 de junio de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 22.385 euros (23.993 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 589 euros (634 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de septiembre de 2019 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de septiembre de 2019 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles est n pignoras con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de septiembre de 2034. Los intereses pagados durante 2022 han sido 9.694 euros (10.865 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 26 euros (27 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 28 de enero de 2020 est  garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 28 de enero de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de



arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 28 de enero de 2035. Los intereses pagados durante 2022 han sido 6.575 euros (8.227 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 52 euros (56 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de junio de 2020 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de junio de 2020 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.). Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de junio de 2035. Los intereses pagados durante 2022 han sido 3.593 euros (3.798 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 9 euros (10 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 3 de marzo de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 3 de marzo de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Bankinter, S.A. El préstamo tiene un tipo de interés compuesto de índice de referencia más diferencial. El índice de referencia es el Euríbor a 12 meses, con un mínimo en 0% y un diferencial del 2%. La fecha de vencimiento del préstamo es 5 de marzo de 2036. Los intereses pagados durante 2022 han sido 6.990 euros (5.325 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 489 euros (513 euros a 31 de diciembre de 2021).

El 2 de septiembre de 2021, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 300.000 euros, con vencimiento a un año y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 1,75% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 0,25% sobre el capital no dispuesto. El 27 de octubre de 2021, la Sociedad amplió el límite de la línea de crédito hasta los 500.000 euros. El 2 de diciembre de 2022, la línea de crédito fue novada cambiando la fecha de vencimiento al 2 de diciembre de 2023, el diferencial al 2,00% y el tipo de interés fijo sobre el capital no dispuesto al 1,00%. Los intereses pagados durante 2022 han sido 10.582 euros (1.051 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 1.864 euros (256 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 30 de diciembre de 2021 está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 30 de diciembre de 2021 (Nota 5 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. También, se impone el bloqueo de 62.700 euros en efectivo para asegurar parte de las cuotas a satisfacer en el calendario de amortización del préstamo. Cuando los inmuebles se hubiesen arrendado, este bloqueo quedaría levantado. La fecha de vencimiento del préstamo es 30 de diciembre de 2036. Los intereses pagados durante 2022 han sido 17.166 euros (0 euros en 2021). Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 47 euros (47 euros a 31 de diciembre de 2021).

El préstamo constituido en 23 de febrero de 2022 está garantizado con 5 de los inmuebles adquiridos el 23 de febrero de 2022 (Nota 4 y Anexo I). El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 23 de febrero de 2037. Los intereses pagados durante 2022 han sido 3.271 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 84 euros.

El 5 de diciembre de 2022, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 200.000 euros, con vencimiento a tres años y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 1,00% sobre el capital no dispuesto. Los intereses pagados durante 2022 han sido 0 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2022 han sido 656 euros.

Para todos los préstamos constituidos con Unicaja Banco, S.A. (antes Liberbank, S.A.), se pacta la obligación de la Sociedad de tener los inmuebles asegurados ante ciertos riesgos básicos y usar para el cobro de las rentas de los inmuebles hipotecados cuentas bancarias de esta entidad. No hay obligaciones de cumplir ningún tipo de ratios financieros.

A 31 de diciembre de 2022, a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

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

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

Riesgo de crédito

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

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. El 98,0% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2022 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 97,9% que lo tenían a 31 de diciembre de 2021, cuyas condiciones son principalmente que la sociedad aseguradora se hace cargo de los gastos de reclamación y de la reclamación judicial, si a ella se llegase, y asegura el cobro de hasta 12 pagos de la renta asegurada con un primer mes de franquicia.

La tasa de mora a 31 de diciembre de 2022 de la cartera de inquilinos tiene un nivel de 9.0% (era de 13,2% a 31 de diciembre de 2021). No obstante, los contratos de alquiler cuentan con un seguro de impago de rentas que cubre 12 meses de rentas, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. El Consejo de Administración realiza una monitorización de las necesidades de caja para un período de 12 meses, sin que a la fecha de cierre del ejercicio ni a la fecha de formulación se hayan puesto de manifiesto situaciones de tensiones de liquidez.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 76,0% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 24,0% de la deuda con entidades de crédito.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la

conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

11.5 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores varios	65.800	72.230
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota 14.4)	218.198	163.711
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13.1)	6.417	7.388
Anticipos de clientes	7.621	11.469
Total	298.036	254.798

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	2022	2021
Prestaciones de servicios	1.127.551	514.334
Ingresos por rentas	1.016.964	442.736
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	110.237	71.598
TOTAL	1.127.201	514.334

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y de 2021 ha sido realizado en el territorio nacional.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2022	2021
Gastos de explotación de inmuebles	58.540	99.219
Servicios de profesionales independientes	620.046	631.353
Primas de seguros	58.033	28.032
Servicios bancarios	12.322	10.684
Cuotas de comunidades de propietarios	41.952	63.568
Otros gastos	291.451	48.513
Tributos	57.630	36.311
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	112.375	64.597
TOTAL	1.252.349	982.277

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



En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 408.183 euros (en comparación, 371.458 euros devengados durante el ejercicio 2021). Los contratos están descritos en las Notas 1.d.

Hay 24.205 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe "Primas de seguros" (12.173 euros en el ejercicio 2021). El resto, 33.060 euros, es por pólizas de seguro de impago de rentas (15.859 euros en el ejercicio 2021).

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

En el epígrafe "Tributos" se incluyen los importes de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 2022.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 20.000 euros (15.000 euros por la auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 6.000 por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021).

12.3 Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal contratado a su cargo ya que utiliza servicios externos para la gestión de la Sociedad, para el departamento administrativo y para la gestión del arrendamiento de los inmuebles.

12.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2022 se han devengado 170.644 euros por gastos financieros, de los que 94.872 euros pertenecen a los gastos devengados por los préstamos hipotecarios. A su vez, 2.285 euros de estos se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 (Nota 11.3). 12.845 euros del epígrafe de gastos financieros corresponden a intereses de las líneas de crédito concedidas por Bankinter S.A. y 62.925 euros corresponden a financiación de uno de los accionistas (RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale), financiación extinguida a 31 de diciembre de 2022.

12.5 Otros resultados

Se incluyen en este epígrafe las indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2022 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 50.634 euros (30.408 euros en 2021).

Adicionalmente, hay 9.782 euros devengados de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento y 2.300 euros de regularización de partidas a pagar. Estas penalizaciones se devengan cuando el arrendatario incumple ciertas condiciones del contrato de arrendamiento como pueden ser un periodo de preaviso antes de resolver el contrato o un periodo mínimo de vigencia del contrato.

En el ejercicio anterior se incluyó principalmente un importe de 488.000 euros bajo este epígrafe en relación con el procedimiento descrito en la nota 7 de la presente memoria.

13. Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública acreedora por IVA	889	90
Hacienda Pública acreedora por IRPF	5.528	7.298
Total	6.417	7.388

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

13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(340.650)	(68.831)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(119.406)	(104.400)
Diferencias permanentes	-	(265.325)
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Aumentos	76.905	64.675
Disminuciones	-	(330.000)
Base imponible fiscal	(383.151)	(438.556)

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

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

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

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Ver Anexo I.

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

No es de aplicación.

14. Otra información

14.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los administradores deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se firmaron varios contratos con proveedores esenciales (Notas 1.d y 1.e) en los que podrían darse estas situaciones de conflictos, hecho puesto de manifiesto en los propios contratos para tratar y vigilar durante la vigencia de estos con especial escrupulosidad. Estos contratos se han mantenido vigentes, incluso con alguna modificación, en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Se hace constar:

- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene con Ktesios el Contrato de gestión integral (Nota 1.d); teniendo D. Henry Noel Gallego Grajales una participación del 100% en RKS Asset Management, S.L.U. y siendo su administrador único;
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales tiene control efectivo de los votos de RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale, que es el mayor accionista de Ktesios con el 79,1746% de las acciones (Nota 10);
- Que la actividad de RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale, aunque tiene similar estrategia de inversión, es complementaria a la actividad de Ktesios;
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene suscrito con RKS Real Estate Société en Commandite Spéciale también un contrato de prestación de servicios fundamentalmente en el ámbito inmobiliario; y también un contrato de prestación de servicios de gestión inmobiliaria.
- Que D. Henry Noel Gallego Grajales, como persona física, tiene una participación en Ktesios del 1,8812%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 1,9475%.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se han devengado 45.903 euros, incluyendo la

remuneración del Consejero Delegado (40.000 euros en 2021). A 31 de diciembre de 2022, están pendiente de pago 10.187 euros. Además de los importes recibidos indirectamente por la prestación de servicios realizados por RKS AM (Notas 1.d), donde D. Henry Noel Gallego Grajales ostenta una participación mayoritaria.

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

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

A 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración está compuesto por 4 hombres y 1 mujer (3 hombres era la composición a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tiene cargados con garantía hipotecaria todos los inmuebles que posee, excepto los adquiridos el 3 de diciembre de 2020, el 27 de octubre de 2021, el 28 de diciembre de 2021, el 30 de diciembre de 2021, el 2 de marzo de 2022, el 29 de marzo de 2022 y el 27 de mayo de 2022. También tiene pignoración de las rentas que los inmuebles hipotecados generasen, así como de indemnizaciones de seguros de impago de rentas de estos inmuebles (Nota 11).

El 12 de diciembre de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, autorizó la operación relevante (según art. 160 de la LSC) que la Sociedad informó ese mismo día al mercado (Euronext Access Lisbon) consistente en una oferta de adquisición por la totalidad de las acciones de la sociedad española "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A." ("QPQ"). Todas las acciones de esta sociedad son negociadas en el sistema multilateral de negociación BME Growth. El precio ofertado es de 1,25 € por acción. El número de acciones emitidas por esta sociedad es de 10.606.539. Por lo que la oferta por el total de las acciones asciende a 13.258.174 euros. El 30% del precio se pagaría a la ejecución de la operación y, el 70% restante, se pagaría a los 12 meses con un 6,0% de interés. El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ.

14.4 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Servicios prestados	716.261	584.438
- RKS Asset Management, S.L.U.	716.261	584.438

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

Los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acreeedores empresas de grupo y asociadas	218.198	163.711
- RKS Asset Management, S.L.U.	208.011	157.211
- Otras partes vinculadas	10.187	6.500

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros	3.072	2.267
- RKS Asset Management, S.L.U.	-	-
- D. Henry Noel Gallego Grajales	3.072	2.267

Además, en las ampliaciones de capital habidas durante 2022 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 10):

	Acciones suscritas en ampliación de capital acordada el		Total acciones suscritas durante 2022 en ampliaciones de capital
	24 de junio de 2022	12 de diciembre de 2022	
- RKS Real Estate	324.982	171.429	496.411
- RKS Asset Management, S.L.U.	3.704	7.858	11.562
- Luis Martín Guirado	-	500	500

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

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	6
Ratio de operaciones pagadas	19	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	4
		Euros
Total pagos realizados	1.679.224	1.654.776
Total pagos pendientes	225.803	151.375
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.679.224	-
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.068	-
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	-
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	-

No se ha incluido la información comparativa del ejercicio 2021 en determinados apartados de este cuadro al no estar vigente la Ley 18/2022, de 28 de septiembre cuando se formularon y aprobaron las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

15. Hechos posteriores

1. El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel Gallego Grajales, RKS Asset Management, S.L.U., representado por D. Luis Martín Guirado, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez, D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez y D. Carme Hortalà Vallvé. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 6.536 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Juan Aznar de la Haza. Finalmente, la modificación del órgano de administración, junto con otros acuerdos, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de enero de 2023
2. En relación con la operación de Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente.

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

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, entidad agente mandatada por Ktesios para liquidar la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por el no ejercicio de la opción de compra, los accionistas de QPQ harán suyo el importe entregado, perdiendo Ktesios el derecho a recuperarlo.

3. El 24 de enero de 2023, la Sociedad vendió el primer activo inmobiliario, ubicado en el municipio de Tembleque en la provincia de Toledo - Castilla la Mancha por 49.300 euros. Esta venta ha supuesto para la Sociedad un TIR no apalancada del 22 % y procedió a cancelar la deuda bancaria correspondiente. Esta transacción es el comienzo de la estrategia de rotación orgánica de activos y significa un hito en el Plan de Negocios de la Compañía que persigue las metas de rentabilidad para sus accionistas.

Además, esta primera venta está alineada con el compromiso de la Compañía de alquileres asequibles, combinado con la idea de ofrecer a sus inquilinos la posibilidad de acceder a la propiedad, proporcionando mayores plusvalías para los inversores.

4. El 03 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 9 activos (de los cuales 7 son viviendas y 2 garajes), por un valor total de 361.900 euros, financiado por Bankinter. Los bienes adquiridos están ubicados en los municipios de Fortuna y San Pedro del Pinatar, ambas en la provincia de Murcia.
5. El 22 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 81 activos (de los cuales 52 son viviendas), con un ratio de ocupación superior al 70%, por un valor total de 1,7M de euros, con un valor de mercado de 3,3M de euros. La operación ha sido financiada por Unicaja Banco (60% LTV).

Estos activos están ubicados en los municipios de Toledo, Borox, Cabañas de la Sagra, Fuensalida, Villaseca de la Sagra y Yuncler, todos ellos en la provincia de Toledo.

6. El consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

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

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 1, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.308	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.311	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 5, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.312	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 8, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.315	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Garaje 11, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.318	GARAJE	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 3, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.320	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 4, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.321	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, Planta -1, Trastero 8, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.322	TRASTERO	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.325	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.327	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Oriente, 9, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	52.330	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.202	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.196	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.197	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.199	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.195	OFICINA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 3º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.203	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.201	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, Bajo A, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.194	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 1º C, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.198	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Canalejas, 4, 2º B, 13700 Tomelloso (Ciudad Real)	R.P. Tomelloso	47.200	VIVIENDA	01/04/2019
C/ Clavel, 16, Esc. 1, 2º B, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.355	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 14, Esc. 2, 1º C, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo A, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, Bajo E, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Clavel, 23, 2º F, 45683 Cazalegas (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	6.346	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 69, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 71, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.531	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Castilla La Mancha, 73, 45780 Tembleque (Toledo)	R.P. Lillo	21.532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 16, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 20, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Miguel Delibes, 19, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 2, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 4, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 6, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 8, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.445	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 10, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 12, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Garcilaso de la Vega, 14, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.448	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.026	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 1º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.027	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.030	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.031	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.032	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 2, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.035	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.006	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 1º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.007	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.013	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 3º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.016	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.002	VIVIENDA	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, Bajo E, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo A, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo C, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo D, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo E, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.983	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo F, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo G, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo H, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Bajo I, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º B, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º C, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.990	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º D, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º E, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º F, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.993	VIVIENDA	21/06/2019

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Ancha, 46, 1º G, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º H, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, 1º J, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 1, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.955	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 2, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.956	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 4, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.958	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 5, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.959	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 6, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.960	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 7, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.961	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 8, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.962	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 10, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.964	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 11, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.965	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 12, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.966	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 13, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.967	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 14, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.968	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 15, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.969	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 16, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.970	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 17, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.972	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 18, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.973	GARAJE	21/06/2019
C/ Ancha, 46, Planta -1, Garaje 19, 13170 Miguelturra (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	19.974	GARAJE	21/06/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º D, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.012	VIVIENDA	30/09/2019
Av. del Santo, 103, Esc. 1, 2º C, 13420 Malagón (Ciudad Real)	R.P. Ciudad Real 2	18.011	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, 8, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.091	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Miguel Delibes, 11, 45524 Rielves (Toledo)	R.P. Torrijos	3.092	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.872	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, Bajo C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.873	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 1º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.875	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.877	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.878	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, Bajo B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.881	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º A, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.889	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 5, 2º B, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.890	VIVIENDA	30/09/2019
Av. Marqués de Montemayor, 3, 2º C, 45260 Villaseca de la Sagra (Toledo)	R.P. Illescas 3	4.879	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.241	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.243	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 1, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.244	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.245	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.246	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 1º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.247	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º A, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.249	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.250	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º C, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.251	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 2º D, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.252	VIVIENDA	30/09/2019
Av. San Crispín, 71, Esc. 2, 3º B, 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	22.254	VIVIENDA	30/09/2019
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 1º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 5, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 8, 2º C, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 9, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.766	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 12, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.769	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 13, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.770	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 19, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.776	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 22, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.779	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 26, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.783	TRASTERO	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 2, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.809	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 28, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.835	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 33, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.840	GARAJE	28/01/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 34, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.841	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 37, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.844	GARAJE	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 42, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.849	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 1, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.181	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 2, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.182	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 3, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.183	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 5, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.185	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 11, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.191	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 12, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.192	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 13, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.193	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 15, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.195	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 16, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.196	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Planta -1, Garaje 17, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.197	GARAJE	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, Bajo E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º D, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.207	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 1º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º A, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º B, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.211	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º C, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º E, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Ronda, 66, 2º F, 13640 Herencia (Ciudad Real)	R.P. Alcazar de San Juan 2	26.215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.713	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, Bajo B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.714	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.728	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.730	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 1º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.731	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 2, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.743	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 3, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.746	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º A, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.747	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Esc. 4, 2º B, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.748	VIVIENDA	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 4, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.811	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 25, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.832	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 41, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.848	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 5, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.812	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 35, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.842	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 8, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.815	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 6, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.813	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.828	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Garaje 27, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.834	GARAJE	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 15, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.772	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 14, 45530 Santa Olalla	R.P. Escalona	11.771	TRASTERO	30/06/2020



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
(Toledo)				
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 17, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.774	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 16, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.773	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 21, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.778	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 20, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.777	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 18, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.775	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 11, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.768	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teodoro Sacristán, 19, Planta -1, Trastero 45, 45530 Santa Olalla (Toledo)	R.P. Escalona	11.802	TRASTERO	30/06/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 1º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 2º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 3º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4º A, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 1, 4º B, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, Bajo D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 1º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 2º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 3º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Teniente Miranda, 121, Esc. 2, 4º D, 11201 Algeciras (Cádiz)	R.P. Algeciras 2	81.360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.197	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.198	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.204	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.205	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 1º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Esc. 1, 2º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, Bajo E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º C, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º D, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 1º F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º A, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.220	VIVIENDA	03/12/2020

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
	la Reina 2			
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º B, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.221	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º E, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Zarza, 6, Esc. 2, 2º F, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 1, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 5, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 7, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 9, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 11, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 13, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 15, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 17, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 19, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 21, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 25, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 27, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 29, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 2, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 6, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 8, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 10, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 12, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 14, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 16, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 18, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 20, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 22, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 28, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Garaje 30, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	GARAJE	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 3, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ Viñuelas, 2, Planta -1, Trastero 4, 45622 Mejorada (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	3.194	TRASTERO	03/12/2020
C/ San Sebastián, 25, Bajo C, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 1º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 2º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.362	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 3º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ San Sebastián, 25, 4º-F, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo A, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, Bajo B, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 1º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 2º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.364	VIVIENDA	05/03/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 3º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-D, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ Poeta Federico García Lorca, 2, 4º-E, 30820 Alcantarilla (Murcia)	R.P. Alcantarilla	26.370	VIVIENDA	05/03/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.019	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.020	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.022	VIVIENDA	27/10/2021
Av. de Valencia nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 Caudete (Albacete)	R.P. Almansa	33.023	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta BJ, Puerta 1 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta BJ, Puerta 3 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta BJ, Puerta E 6 4 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Lepanto nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 Teulada (Alicante)	R.P. Jávea 1	22.593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta BJ, Puerta D - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta BJ, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta BJ, Puerta F - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.376	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Antonio Machado nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 Catral (Alicante)	R.P. Dolores	12.394	VIVIENDA	27/10/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Baja, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.085	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.961	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.022	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.972	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.976	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.979	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.983	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.984	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.985	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.987	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.993	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.995	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12, Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.998	GARAJE	28/12/2021



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.000	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1 Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.007	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.009	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.012	GARAJE	28/12/2021
C/ Isaac Albéniz nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	26.013	GARAJE	28/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta baja, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 1, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta A - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.392	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta B - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta 2, Puerta C - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	20.394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 1 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.827	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 2 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.828	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 3 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.829	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 4 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.830	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 5 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.831	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 6 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.832	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 7 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.833	GARAJE	30/12/2021
C/ Juan Caro nº 17, Planta -1, garaje 8 - 45510 Fuensalida (Toledo)	R.P. Torrijos	25.834	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.817	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta bajo, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.819	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta bajo, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.820	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta baja, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.821	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Planta baja, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.822	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.823	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 1, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.825	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.826	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.827	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta F - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.836	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta H - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.837	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 02, Puerta I - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.838	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 Esc 2, Planta 2, Puerta J (duplex) - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.839	VIVIENDA	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.783	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.784	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.785	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.786	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.787	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.788	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.790	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.791	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.792	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.793	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.794	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.795	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.796	GARAJE	30/12/2021

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.801	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 21 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.803	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.804	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, Planta -1, garaje 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.805	GARAJE	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 1 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.806	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 2 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.807	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 3 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.808	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.809	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 5 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.810	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 6 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.811	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 7 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.812	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 8 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.813	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 9 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.814	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 10 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.815	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 11 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.816	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 12 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.840	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 13 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.841	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 14 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.842	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.847	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.850	TRASTERO	30/12/2021
C/ San Víctor nº 17, Planta -1, Trastero 23 - 16400 Tarancón (Cuenca)	R.P. Tarancón	25.851	TRASTERO	30/12/2021
C/ Doña Jimena, 4, BJ-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.662	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, BJ-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.663	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 1º-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.664	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 1º-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.665	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 2º-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.666	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 2º-A - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.667	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 4, 3º-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.668	VIVIENDA	23/02/2022
C/ Doña Jimena, 6, BJ-B - 45529 Yuncler (Toledo)	R.P. Illescas 3	8.670	VIVIENDA	23/02/2022
C/ 220 G1 - Pta. 1 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.582	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 1A - Pta. 2 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.583	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 1B - Pta. 3 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.584	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 3A - Pta. 4 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.585	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 3B - Pta. 5 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.586	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 5A - Pta. 6 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.587	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Jaén 7 - Pta. 8 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.589	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 18 - Pta. 14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.595	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 22 - Pta. 12 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.593	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 24 - Pta. 11 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.592	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 26 - Pta. 10 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.591	VIVIENDA	02/03/2022
C/ Málaga 28 - Pta. 9 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.590	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1G - G14 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.596	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G15 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.597	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G16 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.598	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G17 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.599	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G18 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.600	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G19 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.601	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G20 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.602	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G21 - 46113 Moncada (Valencia)	R.P. Moncada 1	19.603	GARAJE	02/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-1 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.865	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-3 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.867	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-4 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.868	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-5 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.869	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-6 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.870	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-7 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.871	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-8 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.872	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-9 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.873	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-11 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.875	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-12 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.876	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-13 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.877	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-14 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.878	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, Bajo-15 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.879	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-17 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.881	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-18 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.882	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-19 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.883	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-20 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.884	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-21 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.885	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-22 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.886	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-23 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.887	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-24 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.888	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-25 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.889	VIVIENDA	29/03/2022

Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
C/ Les Marjals, 3, 1º-26 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.890	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-27 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.891	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-29 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.893	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 1º-30 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.894	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-32 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.896	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-34 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.898	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-35 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.899	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-36 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.900	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-37 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.901	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-38 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.902	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-39 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.903	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-40 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.904	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-41 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.905	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-42 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.906	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-43 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.907	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º Ático-44 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.908	VIVIENDA	29/03/2022
C/ Les Marjals, 3, 2º-45 - 12592 Xilxes (Castellón)	R.P. Nules 2	9.909	VIVIENDA	29/03/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.220	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.221	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. baja, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.222	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.223	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.224	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.225	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.226	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. baja, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.227	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.228	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.229	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.230	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 1º, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.231	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.232	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.233	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.234	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.235	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 1º, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.236	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta A - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.237	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta B - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.238	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta C - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.239	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta D - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.240	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta E - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.241	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta F - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.242	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 1, Pl. 2º, Puerta G - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.243	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta H - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.244	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta I - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.245	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta J - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.246	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta K - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.247	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta L - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.248	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2º, Puerta M - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.249	VIVIENDA	27/05/2022



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
	la Reina 2			
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.250	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Esc. 2, Pl. 2ª, Puerta N - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.251	VIVIENDA	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 1 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.712	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 2 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.713	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 3 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.714	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 4 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.715	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 5 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.716	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 6 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.717	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje y trastero 7 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.718	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 8 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.719	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 9 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.720	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.721	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.722	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.723	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.724	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 14 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.725	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 15 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.726	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 16 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.727	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 17 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.728	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 18 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.729	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 19 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.730	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 20 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.731	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 21 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.732	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 22 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.733	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 23 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.734	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 24 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.735	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 25 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.736	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 26 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.737	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 27 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.738	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 28 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.739	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 29 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.740	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 30 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.741	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 31 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.742	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 32 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.743	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 33 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.744	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 34 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.745	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 35 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.746	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 36 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.747	GARAJE	27/05/2022



Dirección	Datos Registro	Finca Registral	Tipo de Activo	Fecha de Adquisición
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 37 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.748	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 38 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.749	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, garaje nº 39 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.750	GARAJE	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 09 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.751	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 10 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.752	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 11 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.753	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 12 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.754	TRASTERO	27/05/2022
Plaza Royo, 16, Pl. -1, trastero nº 13 - 45680 Cebolla (Toledo)	R.P. Talavera de la Reina 2	9.755	TRASTERO	27/05/2022



1. Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2022 se situó en 20,9 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 14,40 euros, un NAV de 33,9 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021 la capitalización bursátil se situaba en 11,06 millones de euros con un NAV de 20,8 millones de euros.

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

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

Con fecha 6 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato con RKS Asset Management, S.L.U. (antes Return Kapital Solutions, S.L.U.) en concepto de *Asset Management*. El contrato fue modificado el 1 de enero de 2020 para detallar el alcance de los servicios prestados. El contrato tiene una duración de 10 años y prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes. En fecha 18 de mayo de 2022, ambas partes firmaron un nuevo contrato con fecha de inicio desde ese mismo día, dejando sin efecto los dos contratos arriba detallados. Este nuevo contrato venía a fusionar y actualizar los dos contratos de arriba. El contrato tiene una duración de 10 años desde el 18 de mayo de 2022 y es prorrogable automáticamente por periodos de 5 años en el caso de que no medie denuncia de cualquiera de las partes. (ver nota 1.d de la memoria de las cuentas anuales).

2. Evolución y resultado de los negocios

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 83 viviendas, 1 oficina, 22 garajes y 3 trasteros; entre 9 edificios o agrupaciones de viviendas en las localidades de Cazalegas, Rielves, Tembleque, Villaseca de la Sagra y Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Tomelloso, Málaga y Miguelurra en la provincia de Ciudad Real. El precio total de las operaciones fue de 3.350.373 euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad completó la adquisición de tres lotes de inmuebles residenciales con 65 viviendas, 25 garajes, 15 trasteros y una participación de un 87,5% indivisa en un local (sótano) destinado a plazas de garaje y trasteros donde Ktesios tiene asignado 27 garajes y 2 trasteros; entre 4 edificios en las localidades de Santa Olalla y Mejorada en la provincia de Toledo, Herencia en la provincia de Ciudad Real, y en Algeciras en la provincia de Cádiz. El precio total de las operaciones fue de 2.608.112 euros, de los que 42.845 euros fueron añadidos durante 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad completó la adquisición de cuatro lotes de inmuebles residenciales con 75 viviendas, 42 garajes, 17 trasteros; entre 7 edificios en las localidades de Catral y Teulada en la provincia de Alicante, Tarancón en la provincia de Cuenca, Caudete en la provincia de Albacete, Fuensalida en la provincia de Toledo, y en Alcantarilla en la provincia de Murcia.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 23 de febrero de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 8 viviendas en 2 edificios en la localidad de Yuncler, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 415.000 euros de compra y 17.167 euros de costes de transacción.

- El 2 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 12 viviendas y 8 garajes en un edificio en la localidad de Moncada, en la provincia de Valencia. Las viviendas se adquirieron mediante dación en pago del deudor, alcanzando un coste total la adquisición de las viviendas de 1.436.602 euros. Mientras, los garajes se adquirieron mediante compraventa con un precio total de operación que se compuso de 48.000 euros de compra y 10.397 euros de costes de transacción. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 29 de marzo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de 39 viviendas en un edificio en la localidad de Xilxes, en la provincia de Castellón. El precio total de la operación se compuso de 2.400.000 euros de compra, 95.892 euros de costes de transacción 8.735 euros de adecuación. Las viviendas estaban ya alquiladas al momento de la compra y la Sociedad se subrogó en los contratos de arrendamiento vigentes.
- El 27 de mayo de 2022, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 32 viviendas, 39 garajes y 5 trasteros en un edificio en la localidad de Cebolla, en la provincia de Toledo. El precio total de la operación se compuso de 600.000 euros de precio de adquisición, 88.860 euros de costes de transacción y 333.325 euros de adecuación.

A 31 de diciembre de 2022, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 15.091.243 euros (9.689.965 euros a 31 de diciembre de 2021). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 32.588.988 euros (21.111.828 euros en 2021).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 14.573.860 euros (8.680.010 euros a 31 de diciembre de 2021), con una prima de emisión de 3.144.465 euros (974.302 euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha obtenido financiación por importe de 376.000 euros. 176.000 euros a través de un préstamo con Unicaja Banco, S.A y una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 200.000 euros (ver nota 11.3 de la memoria de las cuentas anuales).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 asciende a 1.127.201 euros (514.334 euros en el ejercicio 2021). El resultado del ejercicio 2022 es de 340.650 euros de pérdidas (68.831 euros de pérdidas en el ejercicio 2021).

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

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

3. Riesgos

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

Riesgo de crédito

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

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad tuvo una tasa de impago de alquileres del 9,0% (13,2% en el ejercicio 2021). No obstante, la mayoría de los contratos de arrendamiento de viviendas firmados por la Sociedad están cubiertos con una póliza de seguro de impago de alquiler, que cubre principalmente 12 meses de renta y la defensa jurídica en caso de impago, los costes de desahucio (con un máximo de 3.000 euros) y hasta 3.000 euros por vandalización. Por ello, se está pendiente de recibir varias indemnizaciones de la compañía de seguros de impago de rentas.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales).

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 76% de las financiaciones contratadas con entidades de crédito son de este tipo. El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito emitidas con interés variable y siendo la principal referencia el Euribor. Representa esta clase el 24% de la deuda con entidades de crédito.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2019 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, del 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario", las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, a distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

4. Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

5. Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación Euronext Access de Lisboa. La fecha en que las primeras acciones comenzaron a negociarse en fue el 1 de junio de 2021 y el precio inicial de referencia fue de 12,00 euros por acción.

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2022 era de 14.40 euros. A 31 de diciembre de 2021 era de 12.75 euros.

6. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee un total de 12.534 acciones en autocartera (1.695 a 31 de diciembre de 2021), lo que representa un 0,86% del capital social total.

7. El equipo de Gestion

La gestión integral de la Sociedad esta delegada en RKS-AM, un servicer especializado y dedicado única y exclusivamente al alquiler residencial. Se compone de un equipo de profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos y mercados de capitales.

8. Periodo medio de pago a proveedores

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	6
Ratio de operaciones pagadas	19	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	4
		Euros
Total pagos realizados	1.679.224	1.654.776
Total pagos pendientes	225.803	151.375
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.679.224	-
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.068	-
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	-
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	-

No se ha incluido la información comparativa del ejercicio 2021 en determinados apartados de este cuadro al no estar vigente la Ley 18/2022, de 28 de septiembre cuando se formularon y aprobaron las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

9. Hechos Posteriores

- El 12 de diciembre de 2022 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación la composición del Consejo de Administración, pasando a estar constituido por D. Henry Noel 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
- En relación con la operación de Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. con fecha 20 de enero de 2023, el Consejo de Administración fue informado de los resultados de la Due Diligence y se acordó por unanimidad formular la correspondiente oferta de adquisición de acciones en el mercado, todo ello mediante la publicación de la información relevante correspondiente. El 10 de febrero de 2023, Ktesios comunicó que mantiene la oferta por QPQ.

El pasado 14 de febrero de 2023 Ktesios presentó una nueva Oferta de Compra por suscripción de opciones sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, entidad agente mandatada por Ktesios para liquidar la operación, notificó los resultados finales y siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad en el 60%. Según consta en la Oferta publicada, QPQ posee un total de 228.519 acciones en acciones propias, lo que deja el número de acciones disponibles para la ejecución de la posible opción de



compra en 10.378.020 acciones. Alcanzado el citado porcentaje, ello implicaría la aceptación de los accionistas titulares de 10.371.498 acciones. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de compra, es decir, el importe de €0.0625 euros por acción a cada accionista de QPQ. La decisión final habrá de adoptarse sobre el ejercicio o no de las opciones de compra adquiridas, antes del 30 de junio de 2023, fecha en la que culminaría la adquisición completa de las acciones de QPQ. En caso de que Ktesios opte por el no ejercicio de la opción de compra, los accionistas de QPQ harán suyo el importe entregado, perdiendo Ktesios el derecho a recuperarlo.

3. El 24 de enero de 2023, la Sociedad vendió el primer activo inmobiliario, ubicado en el municipio de Tembleque en la provincia de Toledo - Castilla la Mancha por 49.300 euros. Esta venta ha supuesto para la Sociedad un TIR no apalancada del 22 % y procedió a cancelar la deuda bancaria correspondiente. Esta transacción es el comienzo de la estrategia de rotación orgánica de activos y significa un hito en el Plan de Negocios de la Compañía que persigue las metas de rentabilidad para sus accionistas.

Además, esta primera venta está alineada con el compromiso de la Compañía de alquileres asequibles, combinado con la idea de ofrecer a sus inquilinos la posibilidad de acceder a la propiedad, proporcionando mayors plusvalías para los inversores.

4. El 03 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 9 activos (de los cuales 7 son viviendas y 2 garajes), por un valor total de 361.900 euros, financiado por Bankinter. Los bienes adquiridos están ubicados en los municipios de Fortuna y San Pedro del Pinatar, ambas en la provincia de Murcia.
5. El 22 de febrero de 2023, la Compañía adquirió un total de 81 activos (de los cuales 52 son viviendas), con un ratio de ocupación superior al 70%, por un valor total de 1,7M de euros, con un valor de mercado de 3,3M de euros. La operación ha sido financiada por Unicaja Banco.

Estos activos están ubicados en los municipios de Toledo, Borox, Cabañas de la Sagra, Fuensalida, Villaseca de la Sagra y Yuncler, todos ellos en la provincia de Toledo.

6. El consejo de administración de la Sociedad en fecha 1 de marzo de 2023 ha decidido proponer a la junta de accionistas solicitar la admisión a cotización de la totalidad de las acciones de esta, en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a su vez una vez las acciones sean admitidas a cotización en dicho mercado solicitar la exclusión de negociación de la totalidad de acciones de la Sociedad del sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa.

A juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

10. Perspectivas para el ejercicio 2023

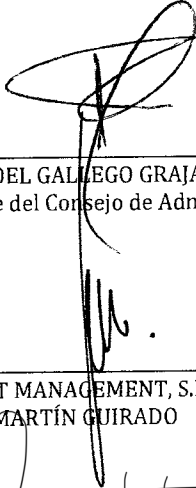
Como muchos informes muestran, a pesar de los vaivenes políticos y económicos vividos en el 2022, el sector inmobiliario residencial en España logró superar las expectativas. Esto nos hace prever un mercado muy dinámico y con muchas oportunidades para el 2023, sobre todo en el segundo semestre, cuando se espera el inicio de estabilización del mercado (alineación entre inflación y tipos de interés). No obstante, dicho dinamismo está condicionado a la contención de la inflación y a que los gobiernos apliquen las medidas correctas en el momento adecuado.

Al igual que en el 2022, el consenso del mercado es que hay una necesidad imperiosa de vivienda asequible, y dada las subidas de tipos de interés, se refuerza la demanda de alquiler asequible.

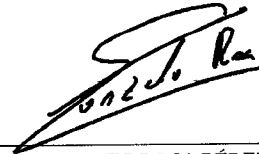
Ktesios como única SOCIMI y líder en el sector con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequible se refuerza. Hay un stock de activos en estas zonas sustancial en manos de entidades financieras adjudicados y que no son core y por tanto un interés en la venta a Ktesios, a precios similares a los que se han venido adquiriendo.

Además se espera no solo un crecimiento orgánico sino también crecimientos inorgánicos como pueden ser las aportaciones de activos a cambios de acciones y la adquisición de otras SOCIMIS, similares a la operación de QPQ.

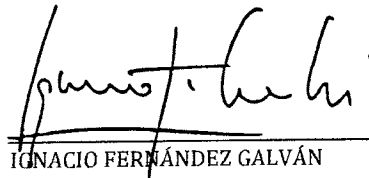
El 29 marzo de 2023, el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), junto con el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, que se constituyen mediante los documentos que se adjuntan a este escrito.



HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Presidente del Consejo de Administración



GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ
Consejero



IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN
Consejero

RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.
P.P. LUIS MARTÍN GUIRADO
Consejero



CARME HORTALÁ VALLVE
Consejera

