

# KTESIOS SOCIMI

Madrid, a 26 de marzo de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**KTESIOS SOCIMI**”), pone en su conocimiento la siguiente:

## OTRA INFORMACION RELEVANTE

Con fecha 26 de marzo de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado los siguientes puntos:

- Formular las **Cuentas Anuales** del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- La Sociedad, asimismo, ha solicitado al experto independiente, **GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A** una valoración actualizada de la cartera de inmuebles que componen el portfolio a 31 de diciembre de 2024, bajo la metodología “**RICS Valuation Standards**” recogidas en el “Red Book” edición vigente, publicada por la Royal Institution of Chartered Surveyors. De acuerdo con los supuestos y/o supuestos especiales reflejados en el informe presentado, resulta un valor de mercado total por importe de **60.409.666 euros**.
- Formular **Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control Interno de la Información Financiera**, actualizado al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus Consejeros.

Atentamente,  
Henry Gallego  
Consejero Delegado y Presidente



## KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>35.074.454</b>	<b>33.083.756</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.965.378</b>	<b>19.907.259</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>196</b>	<b>777</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>10</b>	<b>21.965.378</b>	<b>19.907.259</b>
Aplicaciones informáticas		196	777	<b>Capital</b>		<b>19.249.660</b>	<b>17.971.200</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>34.894.647</b>	<b>19.430.368</b>	Capital escriturado		19.249.660	17.971.200
Terrenos		15.722.706	3.894.091	<b>Prima de emisión</b>		<b>5.376.421</b>	<b>4.673.268</b>
Construcciones		19.094.240	15.536.277	<b>Reservas</b>		<b>(442.950)</b>	<b>(388.024)</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	-	Otras reservas		(442.950)	(388.024)
Construcciones en curso		77.701	-	<b>Acciones en patrimonio propias</b>		<b>(317.511)</b>	<b>(230.731)</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>13.590.782</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.118.454)</b>	<b>(1.093.884)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>179.610</b>	<b>61.829</b>	<b>Resultado del ejercicio / periodo</b>		<b>218.212</b>	<b>(1.024.570)</b>
Otros activos financieros l/p		179.610	61.829				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.945.088</b>	<b>11.842.800</b>
				<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>7.945.088</b>	<b>11.842.800</b>
				Deuda con entidades de crédito	11.3	7.756.462	5.332.915
				Otros pasivos financieros l/p	11	188.627	6.509.885
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.508.619</b>	<b>1.586.434</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.672.607</b>	<b>2.920.131</b>
<b>Existencias</b>	<b>8</b>	<b>68.711</b>	<b>53.398</b>				
Anticipos a proveedores		68.711	53.398				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>998.449</b>	<b>845.170</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>6.462.570</b>	<b>1.370.355</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	218.849	6.548	Deudas con entidades de crédito	11.3	1.865.176	1.213.665
Deudores varios	7	777.110	836.715	Otros pasivos financieros c/p	11	4.597.394	156.690
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	2.489	1.907				
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p</b>	<b>7</b>	<b>50.782</b>	<b>87.267</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>43.962</b>	<b>53.952</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>210.037</b>	<b>349.776</b>
Otros activos financieros c/p		43.962	53.952	Acreeedores varios	11	75.797	91.111
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>90.515</b>	<b>104.874</b>	Acreeedores empresas de grupo y asociadas	11, 14.4	113.050	234.259
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>256.200</b>	<b>441.773</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	19.999	16.794
Tesorería		256.200	441.773	Anticipos de clientes	11	1.191	7.612
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>36.583.073</b>	<b>34.670.190</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>36.583.073</b>	<b>34.670.190</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>3.186.037</b>	<b>1.781.162</b>
Prestación de servicios		3.186.037	1.781.162
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>11.154</b>	<b>12.730</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.2</b>	<b>(2.452.336)</b>	<b>(1.836.631)</b>
Servicios exteriores		(2.258.013)	(1.546.839)
Tributos		(165.214)	(91.895)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(29.109)	(197.900)
Otros gastos de gestión corriente		-	3
<b>Amortización del inmovilizado intangible</b>		<b>(581)</b>	<b>(581)</b>
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(211.026)</b>	<b>(152.635)</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>12.5 y 14.1</b>	<b>1.429.828</b>	<b>296.582</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.963.076</b>	<b>100.627</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>2.997</b>	<b>4.982</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio empresas del grupo		-	-
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		2.997	4.982
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.4</b>	<b>(1.747.861)</b>	<b>(1.130.179)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(131.804)	(187.620)
Por deudas con terceros		(1.616.057)	(942.559)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.744.864)</b>	<b>(1.125.197)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>218.212</b>	<b>(1.024.570)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>218.212</b>	<b>(1.024.570)</b>



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2024**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		218.212	(1.024.570)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		218.212	(1.024.570)

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
<b>SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>14.573.860</b>	<b>3.144.465</b>	<b>(274.773)</b>	<b>(173.330)</b>	<b>(753.234)</b>	<b>(340.650)</b>	<b>16.176.338</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.024.570)	(1.024.570)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(340.650)	340.650	-
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3.397.340</b>	<b>1.528.803</b>	<b>(113.251)</b>	<b>(57.401)</b>	-	-	<b>4.755.491</b>
Aumentos de capital (Nota 10)	3.397.340	1.528.803	(118.978)	-	-	-	4.807.165
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	5.727	(57.401)	-	-	(51.674)
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>17.971.200</b>	<b>4.673.268</b>	<b>(388.024)</b>	<b>(230.731)</b>	<b>(1.093.884)</b>	<b>(1.024.570)</b>	<b>19.907.259</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	218.212	218.212
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.024.570)	1.024.570	-
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>1.278.460</b>	<b>703.153</b>	<b>(54.926)</b>	<b>(86.780)</b>	-	-	<b>1.839.907</b>
Aumentos de capital (Nota 10)	1.278.460	703.153	(76.674)	-	-	-	1.904.938
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	21.749	(86.780)	-	-	(65.032)
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>19.249.660</b>	<b>5.376.421</b>	<b>(442.950)</b>	<b>(317.511)</b>	<b>(2.118.454)</b>	<b>218.212</b>	<b>21.965.377</b>

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>135.847</b>	<b>(746.998)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>218.212</b>	<b>(1.024.570)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>1.985.580</b>	<b>1.475.732</b>
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	211.607	152.635
Variación de provisiones (+/-)		29.109,14	197.900
Gastos financieros (+)		1.747.861	1.130.179
Ingresos financieros (-)		(2.997)	(4.982)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(323.081)</b>	<b>(72.963)</b>
Existencias (+/-)		(15.313)	
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(182.388)	(140.426)
Otros activos corrientes (+/-)		14.359	15.723
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(139.739)	51.740
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(1.744.864)</b>	<b>(1.125.197)</b>
Pagos de intereses (-)		(1.747.861)	(1.130.179)
Cobros de dividendos (+)		-	
Cobros de interes (+)		2.997	4.982
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(2.240.948)</b>	<b>(18.210.759)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(765.800)</b>	<b>(18.247.289)</b>
Empresas del grupo y asociadas (-)		-	(13.717.177)
Inversiones Inmobiliarias (-)	5	(316.311)	(4.528.290)
Otros activos (-)		(449.489)	(1.822)
<b>Cobros por inversiones:</b>		<b>46.475</b>	<b>36.530</b>
Inversiones Inmobiliarias (+)		-	36.530
Empresas del grupo y asociadas		36.485	-
Otros activos		9.990	-
<b>Otros movimientos del ejercicio</b>		<b>(1.521.623)</b>	<b>-</b>
Efecto de la fusión Adquisicion neta (nota 14.1)		(15.112.407)	-
Efecto de la fusion eliminacion inversion (nota 14.1)		13.590.784	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>1.834.410</b>	<b>14.590.355</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>1.839.907</b>	<b>4.755.491</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	1.981.613	4.926.143
Amortización de instrumentos de patrimonio		(54.926)	(113.251)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(86.780)	(57.401)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:</b>		<b>(5.497)</b>	<b>9.834.864</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)		3.075.058	2.619.900
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(1.200.000)	1.200.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		-	(321.494)
Otras deudas (+)		(1.880.554)	6.336.458
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(270.692)</b>	<b>(4.367.402)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		441.773	4.809.175
Efectivo procedente de la fusión por absorción (nota 14.1)		85.119	
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	256.200	441.773

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

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre 2024 e informe de gestión de  
2024



ktesios

**Contenido**

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

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

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

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

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

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

#### **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 2024.

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

## **1. Información general**

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

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios acordó aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009 (en adelante, “Ley SOCIMI”).

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 de SOCIMI.

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 SOCIMI.
- 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.

El 14 de febrero de 2023 Ktesios publicó en el BME MTF Equity un anuncio de suscripción de opciones de compra sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A (en adelante, “QPQ”). La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, sociedad mandatada por Ktesios como entidad agente para la liquidación de la operación, notificó los resultados finales, siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad del 60,00%. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de las opciones de compra adquiridas, es decir, el importe de 0,0625 euros por acción a cada accionista de QPQ.

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

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.

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

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

*Capital mínimo requerido (Art. 5)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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, acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en EURONEXT ACCESS de Lisboa.

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

**c) Contrato de gestión integral**

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

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

- Puesta a Punto: tiene un honorario fijo según el tamaño de la promoción, así como un componente variable según el coste de adecuación del inmueble. Además, puede facturar honorarios fijos por otros servicios de gestión documental, como, por ejemplo, boletines y certificados.
- Gestión Integral de los Inmuebles (Gestión Vertical): se facturará el 8% de los importes facturados en concepto de rentas o asimilados. Tiene carácter mensual y un mínimo de 1.000 euros.
- Administración de Fincas (Gestión Horizontal): para aquellas fincas con comunidad de propietarios los gastos serán atribuibles a éstas. Sin embargo, en aquellas que no se vaya a crear comunidad y se tengan que gestionar, se facturará a precios fijos según cantidad y tipo de inmuebles. También por la representación de la propiedad en las juntas de propietarios.
- Comercialización: se facturará una cantidad variable según características del contrato firmado.
- Comisión de Gestión Fija: se devengará una comisión trimestral del 0,16% del GAV con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS AM como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en balance de la Sociedad. Se entenderán como activos inmobiliarios asimilados, aquellos otros activos constituidos por contratos, derechos o títulos que indirectamente representen activos inmobiliarios. En la descripción del GAV se incluirá el valor de los activos inmobiliarios aportados, adjudicados, cedidos o transferidos a una entidad del grupo a los que se hace referencia en la cláusula décima, salvo que, como consecuencia de dicha operación, el activo computara doblemente.
- Comisión de Éxito: se devengará una comisión del 0,1% de la capitalización bursátil con un mínimo de 50.000,00 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, así como cualquier escalado/upgrade acordado y ejecutado por la Sociedad, ya sea en el mismo mercado en el que cotizan las acciones o en cualquier otro (p.e. salto al Mercado Continuo, cambio de mercado alternativo, cambio de sistema de cotización, etc.).
- Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios: se devengará el 2% del valor global de cada operación de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para las operaciones potenciales que no se lleven a cabo por causa no imputable a RKS AM, se devengará el 1% del de las cantidades hasta entonces entregadas a cuenta del precio de compraventa (reserva, arras, etc.) acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por Ktesios con un máximo de 20.000 euros y un mínimo de 3.000 euros.
- Comisión de Gestión Variable: se devengará anualmente el 10% del exceso de retorno TIR obtenido por los accionistas encima del 6,5%. Esta TIR vendrá calculada a partir del crecimiento del NAV de la Sociedad, ajustado por dividendos y ampliaciones de capital y caja ociosa.
- Comisión de Captación de Fondos: se devengará el 3% del importe total desembolsado por inversores provenientes de RKS AM.

**d) 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.

Con fecha 20 de enero de 2023 el Consejo de Administración acordó cesar con efectos desde el 1 de febrero de 2023 a D. Íñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti como Secretario no Consejero, a Dña. María García Aguado como Vicesecretaria no Consejera, nombrando en dicha sesión a ésta última, Dña. María García Aguado

como nueva Secretaria del Consejo de Administración. Dicho acuerdo fue elevado a público en el protocolo número 211 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Pedro José Bartolomé Fuente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

El 3 de julio de 2024 se aprobó por la Junta General de Accionistas, entre otros, la modificación de la composición del Consejo de Administración, pasando a estar integrado por TRES (3) miembros en lugar de CINCO (5), manteniendo sus cargos como consejeros D. Henry Noel Gallego Grajales, D. Gonzalo Vicente Roca Pérez y D. Ignacio Manrique Fernández-Galván Pérez.

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

## **2. Bases de presentación de 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.

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 y las exigencias del BME MTF Equity.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 29 de marzo de 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2024 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 registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

### **d) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 5.163.988 euros (fondo de maniobra negativo de 1.333.697 euros al 31 de diciembre de 2023), debido principalmente al importe de las deudas a corto plazo registradas en el epígrafe de "otros pasivos financieros a corto plazo" que se

corresponde principalmente con la deuda contraída con Glencar (entidad privada de financiación) solicitada para la adquisición de la participación de QPQ.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en concreto con fecha 26 de marzo de 2025, se ha firmado en escritura pública un préstamo hipotecario con la entidad financiera Deutsche Bank, por un importe de 9.500.000 euros, destinado a cubrir necesidades de liquidez y optimización de la estructura financiera de la Sociedad cuyas principales características se detallan en la nota 15 de la presente memoria y que servirá para liquidar la deuda con Glencar y solucionar la situación de desequilibrio en relación con el fondo de maniobra negativo.

En consecuencia, los administradores han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento tras la firma de la financiación anteriormente mencionada.

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.3 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias: la mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - o Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - o Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de transacción.
  - o Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor de tiempo.
  - o Valoraciones RICS de los inmuebles realizadas por un experto independiente.
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que dichos requisitos son cumplidos al 31 de diciembre de 2024, 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.c).
- La evaluación del tratamiento técnico y contable de la combinación de negocios acaecida en el presente ejercicio (véase Nota 14).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2024, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

#### f) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### g) Agrupación de partidas

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

#### h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

#### i) Impacto medioambiental

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

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

### 3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por el Consejo de Administración y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2024
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (beneficio)	<b>218.212</b>
Aplicación:	
A Reserva legal	<b>21.821</b>
A Dividendos	<b>196.391</b>
<b>Total</b>	<b>218.212</b>

Con fecha 21 de marzo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2023 de 1.024.570 euros de pérdida a resultados negativos de ejercicios anteriores.

### 4. Normas de registro y valoración

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

#### 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.

En este ejercicio, las inversiones inmobiliarias han experimentado un incremento significativo como la consecuencia de la fusión por absorción realizada el 3 de julio de 2024 (ver Nota 14.1), en la que la sociedad absorbente Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. absorbió a la sociedad QPQ. Como resultado de dicha operación, se han incorporado al balance de Ktesios activos inmobiliarios por un valor de 17.587.094 euros los cuales han sido valorados a su valor razonable en la fecha de adquisición, conforme a la Norma de Registro y Valoración 19ª del PGC.

Dicha valoración ha sido determinada a partir de informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. que son expertos independientes, de acuerdo con los criterios de mercado y los métodos de valoración generalmente aceptados para este tipo de activos.

Estos activos adquiridos en la fusión se encuentran debidamente registrados en el epígrafe "**Inversiones Inmobiliarias**" del balance y su integración ha permitido a la Sociedad fortalecer su cartera de activos generadores de rentas, en línea con su estrategia de crecimiento y maximización del valor para los accionistas. Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas de cara a la combinación de negocios (véase Nota 14.1) a la fecha de la última valoración disponible de la cartera de activos fusionados, es decir al 31 de diciembre de 2023 por su valor razonable atendiendo a valoración realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

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 bajo el subepígrafe de "Construcciones" del balance 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 2024 y de 2023.

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 2024 y de 2023, y por tanto no se ha procedido al registro de deterioro alguno.

**4.4 Arrendamientos**Arrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 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 Sociedad 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.

a) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre

empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante. En el caso de la combinación de negocios acaecida en el presente ejercicio, esta ha sido considerada como una operación con terceros y por tanto le ha sido de aplicación lo dispuesto en la NRV 19ª de “Combinaciones de negocio” atendiendo a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se ha producido el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se ha hecho inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas si bien hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

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

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

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

#### Baja de activos financieros

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

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad 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.

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2024 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en GVC Gaesco por importe de 151.448,95 euros (GVC Gaesco actúa como proveedor de liquidez).

#### **4.7 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas de la misma clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta, que a 31 de diciembre de 2024 están admitidas a negociación en el sistema multilateral de negociación BME MTF Equity bajo el segmento BME Growth de Madrid.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. Durante 2024 se emitieron 127.846 nuevas acciones por importe global (nominal más prima de emisión) de 1.981.625 euros (durante el ejercicio 2023 se emitieron 339.734 nuevas acciones por importe global entre su valor nominal y la prima de emisión de 4.926.143 euros). Ver nota 10.

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 2024 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 con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

*Baja de pasivos financieros*

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

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

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

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

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

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

#### 4.9 Impuestos corrientes y diferidos

##### Régimen general:

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Régimen tributario SOCIMI:

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada el 25 de septiembre de 2019 por la Junta General de Socios de la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 1.a). La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 21 de marzo de 2019,

estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

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

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

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

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

#### Otros impuestos:

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

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ, han desaparecido las cuentas registradas entre la sociedad absorbida y KTESIOS, así como cualquier otra partida intergrupo que existiera entre QPQ y otras sociedades del grupo.

Asimismo, cualquier otro saldo registrado en cuentas de proveedores, acreedores o préstamos con empresas del grupo ha sido objeto de ajuste contable para su eliminación en la sociedad absorbente.

Este proceso de eliminación contable responde al principio de neutralización de transacciones intergrupo, garantizando que el balance y los resultados de la sociedad absorbente reflejen exclusivamente operaciones con terceros ajenos al grupo.

#### **4.15 Combinaciones de negocio**

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

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

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

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

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

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

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

En base a la consulta 17 del BOICAC 85, la fusión entre las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." ("Absorbente") y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A." ("Absorbida") (ver nota 14.1) se ha registrado bajo la NRV 19ª de combinaciones de negocio. Para los casos en los que una dominante y una dependiente se fusionan, y no existían cuentas anuales consolidadas previas porque la dominante se ha acogido a la dispensa por razón de tamaño, la entidad tiene la opción de utilizar los valores consolidados del negocio adquirido aplicando los criterios de las NOFCAC, sin necesidad de formular las cuentas consolidadas ni auditarlas. En este caso, al aplicar las reglas NOFCAC, indirectamente se está registrando la operación conforme a la NRV 19ª. En concreto, para la combinación de negocios acaecida en el presente ejercicio, esta ha sido considerada como una operación con terceros y por tanto le ha sido de aplicación lo dispuesto en la NRV 19ª de "Combinaciones de negocio" atendiendo además a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se ha producido el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se ha hecho inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas si bien hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

En la fusión realizada durante el ejercicio 2024, el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos han sido superior al coste de la combinación de negocios y siguiendo la normativa, este exceso se ha contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se ha evaluado nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios. (Ver nota 14.1)

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

Con fecha 3 de julio de 2024, KTESIOS. llevó a cabo la fusión por absorción de QPQ, asumiendo el traspaso en bloque por sucesión universal de la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida a excepción de sus fondos propios. El impacto de esta fusión se ha reflejado en la nota 14.1.

**5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento del epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Importe en Euros	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2024
<b>Coste:</b>					
Mobiliario	40.798	15.005	(547)		55.256
Terrenos	3.894.091	13.463.122	(1.634.507)		15.722.706
Construcciones	15.841.038	4.169.101	(440.616)	-	19.569.523
Construcciones en curso	-	92.136	(14.435)	-	77.701
<b>Total coste</b>	<b>19.775.927</b>	<b>17.739.364</b>	<b>(2.090.105)</b>	-	<b>35.425.186</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Mobiliario	(11.307)	(12.890)	164	-	(24.033)
Construcciones	(334.252)	(198.136)	25.882	-	(506.505)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(345.559)</b>	<b>(211.026)</b>	<b>26.046</b>	-	<b>(530.538)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>19.430.368</b>	<b>17.528.338</b>	<b>(2.064.058)</b>	-	<b>34.894.648</b>

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 el movimiento fue el siguiente:

Importe en Euros	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2023
<b>Coste:</b>					
Mobiliario	40.854	279	(335)		40.798
Terrenos	2.807.165	1.088.448	(1.522)		3.894.091
Construcciones	12.437.378	3.187.514	(35.903)	252.049	15.841.038
Construcciones en curso	-	252.049		(252.049)	-
<b>Total coste</b>	<b>15.285.397</b>	<b>4.528.290</b>	<b>(37.760)</b>	-	<b>19.775.927</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Mobiliario	(8.053)	(3.304)	50	-	(11.307)
Construcciones	(186.101)	(149.331)	1.180	-	(334.252)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(194.154)</b>	<b>(152.635)</b>	<b>1.230</b>	-	<b>(345.559)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>15.091.243</b>	<b>4.375.655</b>	<b>(36.530)</b>	-	<b>19.430.368</b>

**Movimientos 2024**

Durante el ejercicio 2024 2024, la Sociedad no ha hecho efectiva ninguna nueva adquisición.

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ el 3 de julio de 2024, KTESIOS ha incorporado 144 activos inmobiliarios con una superficie total agregada de 8.687 m2 y un valor de mercado de 17.587.094 euros de valor de coste a valor razonable (ver nota 14.1).

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

**Ventas 2024**

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha formalizado la venta de 29 inmuebles residenciales por un valor total de 2.884.100 euros, con un valor neto contable de 2.875.292 euros, lo que supone un resultado de 8.808 euros.

FECHA VENTA	TIPOLOGIA	DIRECCION	LOCALIDAD	PROVINCIA	VALOR COMPRA €	PRECIO VENTA €
18/01/2024	VIVIENDA	C/ LA ERA 9, BAJO B	SAN FDO DE HENARES	MADRID	120.000	136.000
09/02/2024	VIVIENDA	C/ TORNILLERÍA 12, BAJO DCHA.	MADRID	MADRID	105.000	112.500
01/03/2024	VIVIENDA	C/ PARE PÉREZ DEL PULGAR 111, BAJO 2B	BARCELONA	BARCELONA	26.000	88.000
15/03/2024	GARAJE	C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 16	MEJORADA	TOLEDO	2.150	3.000
15/03/2024	VIVIENDA	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-C	MEJORADA	TOLEDO	26.854	37.000
08/05/2024	GARAJE	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 14	MEJORADA	TOLEDO	2.150	3.000
08/05/2024	VIVIENDA	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-D	MEJORADA	TOLEDO	35.806	48.000
24/05/2024	VIVIENDA	C/ AGUACATE 26 TRIPLICADO, 2º B ESC. 3	MADRID	MADRID	78.000	120.000
06/06/2024	VIVIENDA	C/ VILLALONSO 47, BAJO C	MADRID	MADRID	67.000	130.000
11/06/2024	VIVIENDA	C/ AZCOITIA 30, 4º C	MADRID	MADRID	83.000	120.000
25/06/2024	VIVIENDA	C/ PEÑA DE LA ATALAYA 118, 2º DCHA.	MADRID	MADRID	103.000	133.000
09/07/2024	VIVIENDA	C/ ALMONACID 20, BAJO A	MADRID	MADRID	96.000	124.000
29/07/2024	GARAJE	C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 8	MEJORADA	TOLEDO	2.150	6.000
29/07/2024	VIVIENDA	C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-A	MEJORADA	TOLEDO	25.593	49.000
13/09/2024	VIVIENDA	C/ ALORA 7, 5º DCHA	MADRID	MADRID	65.000	125.000
30/09/2024	VIVIENDA	C/ EDUARDO AGUILERA ROMERO 9, 7º A	TORREMOLINOS	MÁLAGA	50.000	64.600
02/10/2024	VIVIENDA	C/ CARDENAL BELLUGA 11, ESC. 1 SM C	MADRID	MADRID	90.000	145.000
22/10/2024	VIVIENDA	C/ ANTONIO PONZ 20, 3º B	MADRID	MADRID	109.000	156.500
24/10/2024	VIVIENDA	PLAZA MIRAFLORES 2, 9º A	FUENLABRADA	MADRID	85.000	140.000
30/10/2024	VIVIENDA	C/ PALOMARES 75, 3º A ESC. 1	MADRID	MADRID	67.000	120.000
30/10/2024	VIVIENDA	C/ JOSÉ DEL PINO JIMÉNEZ 11, 3º PTA. 3 ESC. 4	MADRID	MADRID	90.000	126.500
21/11/2024	VIVIENDA	C/ ALMONACID 25, 1º B	MADRID	MADRID	90.000	130.000
25/11/2024	VIVIENDA	C/ CORRAL DE CANTOS 7, 2º B	MADRID	MADRID	87.511	120.000
29/11/2024	VIVIENDA	CAMINO DE PERALES 92, 6º C	MADRID	MADRID	92.000	129.800
10/12/2024	VIVIENDA	C/ ZUBIETA 3, ESC. 1 3º 3	MADRID	MADRID	75.000	132.000
17/12/2024	VIVIENDA	C/ LA ARBOLEDA 9, 2º B ESC. 1	ALCORCÓN	MADRID	41.000	79.400
17/12/2024	VIVIENDA	C/ EMILIO ORTUÑO 8, 1º C	MADRID	MADRID	70.200	92.400
17/12/2024	VIVIENDA	C/ PINTORA ÁNGELES SANTOS 13, 2º D	MADRID	MADRID	65.000	85.400
17/12/2024	VIVIENDA	C/ SIERRA MORENA 4, 2º 1	MADRID	MADRID	72.000	128.000

**Movimientos 2023****Compras 2023**

En el ejercicio 2023, la Sociedad formalizó la compra de 89 viviendas, 51 garajes y 43 trasteros en varios edificios de las provincias de Madrid, Toledo y Murcia. El precio de adquisición fue de 4.160.952 euros más 367.338 euros de gastos activados para un total de 4.528.290 euros.

FECHA COMPRA	DIRECCION	LOCALIDAD	PROVINCIA	VIVIENDAS	GARAJES	TRASTEROS	PRECIO COMPRA
22/02/2023	AV. MARQUÉS MONTEMAYOR, 3-5	VILLASECA DE SAGRA	TOLEDO	8	0	0	240.000
22/02/2023	CL. MAGAN 25	CABAÑAS DE LA SAGRA	TOLEDO	12	2	5	362.000
22/02/2023	CL. SANTA MARIA 5	BOROX	TOLEDO	4	0	0	165.000
22/02/2023	PS. DEL PRADO 33	YUNCLER	TOLEDO	7	8	0	330.000
22/02/2023	CL. BEATO JUAN DE AVILA 38	FUENSALIDA	TOLEDO	8	10	4	251.052
22/02/2023	CL. FRANCISCO PIZARRO 2 Y 4	FUENSALIDA	TOLEDO	7	0	0	150.000
22/02/2023	E. CAMINO VIEJO 7	TOLEDO	TOLEDO	6	0	0	276.000
03/02/2023	CL. MANILA 11	S. PEDRO PINATAR	MURCIA	5	0	0	290.000
03/02/2023	CL. MIGUEL DELIBES 1	FORTUNA	MURCIA	2	2	0	71.900
09/05/2023	E. CL. SANTA ZOA Nº 18	CAMPO REAL	MADRID	8	7	11	450.000
09/05/2023	E. CL. JARALES 6 y CL. MORAL 45	CAMPO REAL	MADRID	20	19	20	1.400.000
09/05/2023	PS. FLORENCIA 4	MURCIA	MURCIA	2	3	3	175.000

**Ventas 2023**

FECHA VENTA	TIPOLOGIA	DIRECCION	VALOR COMPRA €	PRECIO VENTA €
24/01/2023	VIVIENDA	C/ CASTILLA LA MANCHA 71	30.308	49.300

La venta de este inmueble supuso un beneficio de 12.094 euros.

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

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2024.

Compromisos de compra

A 31 de diciembre de 2024, existía un compromiso de compra de 43 activos inmobiliarios en Camarena, Castilla-La Mancha, por valor de 500.000 euros que se formalizó el 4 de febrero de 2025 (véase Nota 15).

Compromisos de venta

A 31 de diciembre de 2024 existían 2 contratos de arras firmados cuyas compraventas se formalizaron en los meses de enero y febrero 2025 (véase Nota 15).

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, con excepción de los activos inmobiliarios absorbidos en el proceso de fusión de QPQ que se registraron a su valor razonable de mercado.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2024 de 34.894.648 euros (19.430.368 euros al 31 de diciembre de 2023), actuando parte de ellas como garantía de préstamos hipotecarios con un importe de principal pendiente de 14.386.587 euros al cierre del ejercicio 2024 (14.762.931 euros al 31 de diciembre de 2023).

La Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), asciende a un total de 60.409.666 euros (42.319.419 euros a 31 de diciembre de 2023).

- La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 3,75% y un máximo de 7,50% (entre el 5,75% y el 6,75%, en el ejercicio 2023).

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria (tampoco a 31 de diciembre de 2023).

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 por los efectos económicos derivados de la guerra en Ucrania y Gaza. 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	
	2024	2023
Menos de un año	1.558.023	938.517
<b>Total</b>	<b>1.558.023</b>	<b>938.517</b>

Los contratos de arrendamiento firmados durante 2024 tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta siete años 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 2024 y 2023, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>179.610</b>	<b>13.652.611</b>
<b>Activos financieros a coste</b>		
<b>Inversiones en empresas del grupo l/p</b>	-	<b>13.590.782</b>
Instrumentos de patrimonio	-	13.590.782
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>		
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>179.610</b>	<b>61.829</b>
Otros activos financieros	179.610	61.829
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>1.090.703</b>	<b>984.482</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>995.959</b>	<b>843.263</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	218.849	6.548
Deudores varios	777.110	836.715
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p</b>	<b>50.782</b>	<b>87.267</b>
Otros activos financieros c/p	50.782	87.267
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>43.962</b>	<b>53.952</b>
Otros activos financieros	43.962	53.952
<b>Total</b>	<b>1.270.313</b>	<b>14.637.093</b>

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

El epígrafe "Deudores varios" incluye indemnizaciones pendientes a 31 de diciembre de 2024 de las pólizas de seguros de impago por un importe de 43.692 euros (43.556 euros a 31 de diciembre de 2023). Además, se encuentra un saldo pendiente de devolución por la Junta de Castilla-La Mancha que asciende a 124.961 euros (125.683 euros a 31 de diciembre de 2023). Este hecho se debe a que las liquidaciones realizadas por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las dos primeras compras de activos realizadas por la Sociedad los días 1 de abril de 2019 y 21 de junio de 2019 se realizaron sin bonificación (Nota explicativa 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. Existen partidas a deudores varios por importe de 14.457 euros.

El principal concepto de "Deudores varios" en términos cuantitativos corresponde a un crédito de 594.000 euros (594.000 euros a 31 de diciembre de 2023) derivado de que el 2 de julio de 2020, la Sociedad firmó un contrato de arras penitenciales para adquirir 48 inmuebles concretos (24 viviendas y 24 garajes) en Benidorm (Alicante) a una sociedad tercera. Por ello, se entregó como arras el importe de 330.000 euros. El plazo para ejecutar la operación de compraventa vencía el 14 de agosto de 2020. La Sociedad hizo los mejores esfuerzos para poder efectuar la compraventa, según los términos y condiciones del contrato firmado, pero la otra parte incumplió el condicionado y no efectuó la venta. Con fecha 29 de octubre de 2020, se interpone por parte de Ktesios solicitud de medidas cautelares instando el embargo preventivo de los bienes de la entidad que suscribió el contrato con Ktesios y de los dueños y administradores de esta, en cuantía suficiente para cubrir la cantidad de 660.000 € (devolución de arras duplicadas), así como la cantidad de 54.030,39 euros en concepto de intereses, costas y tasa del futuro proceso, por un total de 738.302 euros. A principios de marzo de 2021 fue la vista de medidas cautelares respecto al incumplimiento del contrato de arras con estimación de las medidas solicitadas, significando un pequeño éxito en este asunto. Con fecha 31 de marzo de 2021, además, se formuló la demanda de procedimiento ordinario contra la entidad que suscribió el contrato de arras con Ktesios y sus propietarios y

(Expresada en euros)

administradores, en la que se han formulado tres acciones: i) la de reclamación de cantidad por incumplimiento contractual, ii) la acción individual de responsabilidad de administradores y iii) la acción de levantamiento del velo también contra dichos gestores sociales y las sociedades vinculadas.

Con fecha 28 de abril de 2021 se autorizó auto judicial ordenando la inscripción de embargos sobre una serie de bienes propiedad de los demandados para hacer frente a la devolución de las cantidades reclamadas por la Sociedad. Los administradores han evaluado el valor de los bienes embargados y las cargas asociadas a los mismos, llegando a la conclusión de que se va a poder recuperar al menos la cantidad de 594.000 euros a 31 de diciembre de 2024 (594.000 euros a 31 de diciembre de 2023) de las arras pactadas inicialmente, motivo por el cual se registró un ingreso excepcional durante 2023 por importe de 106.000 euros, además de los 158.000 euros de ingresos excepcionales registrados en ejercicios anteriores y los 330.000 euros de las arras originales. Dicho auto judicial implica, a juicio de los administradores y de sus asesores legales, que los inmuebles embargados, cubren al menos la cantidad reclamada, pasan a ser garantía de la Sociedad, y esa es la base para la reversión de la provisión dotada y la inclusión de un beneficio.

Durante el ejercicio 2024 no se han producido más avances en el proceso. Con fecha 31 de enero de 2025, se solicita la prórroga de las anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas registrales titularidad de los codemandados y la estimación de los administradores y sus asesores legales es que es probable que los inmuebles embargados a favor de Ktesios cubran la cantidad reclamada.

Para el reconocimiento de cualquier activo contingente, 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 2024 y 2023, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2024	Activos financieros		
	2024	2025	Total
<b>Fianzas depositadas</b>	43.962	179.610	223.572
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p (nota 14.5)</b>	50.782	-	50.782
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	995.959	-	995.959
<b>Total</b>	<b>1.090.703</b>	<b>179.610</b>	<b>1.270.314</b>

31 de diciembre de 2023	Activos financieros		
	2024	2025	Total
<b>Fianzas depositadas</b>	53.952	61.829	115.781
<b>Inversiones en empresas del grupo c/p (nota 14.5)</b>	87.267	-	87.267
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	843.263	-	843.263
<b>Total</b>	<b>984.482</b>	<b>61.829</b>	<b>1.046.311</b>

Movimiento provisiones por operaciones comerciales

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	2024	2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>(181.334)</b>	<b>(78.653)</b>
Provisión por deterioros de valor de cuentas a cobrar	(39.196)	(208.881)
Reversión provisiones por deterioros de valor de cuentas a cobrar	10.087	106.200
<b>Saldo final</b>	<b>(210.443)</b>	<b>(181.334)</b>

**8. Existencias**

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ, se ha incorporado al balance de la sociedad absorbente un saldo de 21.899 euros, registrado bajo el concepto de anticipos a proveedores. Este saldo corresponde a pagos realizados por la sociedad absorbida para la adquisición de bienes o servicios, que serán utilizados en el desarrollo de su actividad inmobiliaria.

Dado que este importe no corresponde a existencias destinadas a la venta, sino a anticipos operativos, su clasificación dentro del balance de la sociedad absorbente se ha mantenido conforme a su naturaleza original.

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

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		
Tesorería	256.200	441.773
<b>Total</b>	<b>256.200</b>	<b>441.773</b>

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2023) y a 127.735 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME MTF Equity bajo el segmento de BME Growth de Madrid.

**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 detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por los accionistas y realizadas hasta el 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

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 euro cada una. Todas las 118.600 acciones nuevas emitidas se suscribieron por aportación dineraria. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 26 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

Con fecha 27 de noviembre de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó una ampliación de capital por compensación de créditos con la emisión de 339.734 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 4,5 euros cada una de ellas. En total, en esa ampliación de capital se incrementó el capital social en 3.397.340 euros y la prima de emisión en el patrimonio de la Sociedad en 1.528.803 euros. Los gastos asociados a esta ampliación de capital ascendieron a 118.978 euros.

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

Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2024 el capital de la Sociedad asciende a 19.249.660 euros (17.971.200 euros a 31 de diciembre de 2023) representados por 1.924.966 acciones (1.797.120 acciones a 31 de diciembre de 2023) 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, comenzaron 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 cuando han comenzado a negociarse; y lo han hecho en las mismas condiciones e identificación que el resto.

Las 339.734 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, representadas en anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y con código de valor ES0105536017, procedentes de la Ampliación de Capital por

(Expresada en euros)

compensación de créditos de noviembre de 2023, emitidas con una prima de emisión de 4,50 euros por acción y por un importe nominal total de 3.397.340 euros están admitidas a cotización en BME GROWTH.

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, los accionistas que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son los siguientes:

A 31/12/2024:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	79,976%	1.539.517	-	-	79,976%	1.539.517
<b>Total</b>	<b>79,976%</b>	<b>1.539.517</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79,976%</b>	<b>1.539.517</b>

A 31/12/2023:

	DIRECTA		INDIRECTA		TOTAL	
	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones	% participación	Nº de acciones
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	76,816%	1.380.476	-	-	76,816%	1.380.476
<b>Total</b>	<b>76,816%</b>	<b>1.380.476</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76,816%</b>	<b>1.380.476</b>

**Prima de emisión**

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

FECHA AMPLIACION	Nº ACCIONES	PRIMA EMISIÓN €	PRIMA €	PRIMA ACUMULADA €
Capital Inicial	15.000	0,0	0	0
20/06/2019	49.500	0,0	0	0
28/11/2019	155.000	0,0	0	0
23/07/2020	191.400	0,5	95.700	95.700
24/11/2020	118.600	1,0	118.600	214.300
29/06/2021	170.001	2,0	340.002	554.302
09/12/2021	168.000	2,5	420.000	974.302
24/06/2022	374.755	3,5	1.311.643	2.285.945
12/12/2022	214.630	4,0	858.520	3.144.465
27/11/2023	339.734	4,5	1.528.803	4.673.268
22/11/2024	127.846	5,5	703.153	5.376.421
<b>TOTAL</b>	<b>1.924.466</b>		<b>5.376.421</b>	<b>5.367.421</b>

### 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 2024 y 2023 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

### Reserva voluntaria

Al 31 de diciembre de 2024 las reservas voluntarias se sitúan en un importe negativo de 442.950 euros.

### Acciones propias

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

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

<b>A 31 de diciembre de 2024:</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2024</b>
Acciones propias (euros)	230.731	222.110	(135.330)	317.511
Número de acciones propias	16.049	17.775	(14.803)	19.021

<b>A 31 de diciembre de 2023:</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2023</b>
Acciones propias (euros)	173.330	125.332	(67.931)	230.731
Número de acciones propias	12.534	8.375	(4.860)	16.049

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

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

<b><u>A 31 de diciembre de 2023</u></b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>Valor nominal (€)</b>	<b>Precio medio de adquisición (€)</b>	<b>Coste total de adquisición (€)</b>
Acciones propias	16.049	160.490	14,38	230.731

### Resultados de ejercicios anteriores

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 3 de julio 2024 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio de 2023, con una pérdida de 1.024.570 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 2024 y 2023, los importes de pasivos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>7.756.462</b>	<b>5.332.915</b>	<b>188.627</b>	<b>6.509.885</b>	<b>7.945.088</b>	<b>11.842.800</b>
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>7.756.462</i>	<i>5.332.915</i>	<i>188.627</i>	<i>6.509.885</i>	<i>7.945.088</i>	<i>11.842.800</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota explicativa 11.3)	7.756.462	5.332.915	-	-	7.756.462	5.332.915
Otros pasivos financieros	-	-	188.627	6.509.885	188.627	6.509.885
<b>PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>1.865.176</b>	<b>1.213.665</b>	<b>4.787.432</b>	<b>1.689.672</b>	<b>6.652.608</b>	<b>2.903.337</b>
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>	<i>1.865.176</i>	<i>1.213.665</i>	<i>4.787.432</i>	<i>1.689.672</i>	<i>6.652.608</i>	<i>2.903.337</i>
Deudas con entidades de crédito (Nota explicativa 11.3)	1.865.176	1.213.665	-	-	1.865.176	1.213.665
Otros pasivos financieros	-	-	4.597.394	156.690	4.597.394	156.690
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	75.797	91.111	75.797	91.111
Acreeedores empresas de grupo y asociadas (Nota explicativa 14.5)	-	-	113.050	234.259	113.050	234.259
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (Nota explicativa 14.5)	-	-	-	1.200.000	-	1.200.000
Anticipos	-	-	1.191	7.612	1.191	7.612
<b>TOTAL</b>	<b>9.621.638</b>	<b>6.546.580</b>	<b>4.976.059</b>	<b>8.199.557</b>	<b>14.597.696</b>	<b>14.746.137</b>

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

El epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 recoge principalmente el importe de 4.623.734 de euros pendiente de devolución del préstamo concedido por Glencar Investmets XXI una vez deducidos los costes sin revertir asociados a la operación por valor de 365.000 euros, y las fianzas y depósitos entregados por los inquilinos a la Sociedad a corto plazo. La diferencia con el balance se corresponden con el coste amortizado del préstamo.

El epígrafe "Acreeedores empresas del grupo y asociadas" a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 recoge los saldos por cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas.

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ la Sociedad ha incorporado los pasivos financieros de la sociedad absorbida en su balance. En concreto, se han integrado las siguientes deudas:

Pasivo no corriente (deuda a largo plazo):

- Deudas con entidades de crédito: 4.050.487 euros.
- Otros pasivos financieros (fianzas recibidas a largo plazo): 80.877 euros.

Pasivo corriente (deuda a corto plazo):

- Deudas con entidades de crédito: 357.230 euros.
- Otros pasivos financieros (partidas pendientes de aplicación): 8.268 euros.

La absorción de estos pasivos ha supuesto un incremento en la deuda financiera de KTESIOS, que deberá gestionar la integración de estos compromisos en su estructura de financiación (ver nota 14.1).

A 31 de diciembre de 2024 y diciembre 2023, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la

siguiente manera:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
<b>Saldo inicial</b>	<b>163.786</b>	<b>11.015</b>	<b>114.820</b>	<b>13.620</b>
Altas	120.110	14.800	82.094	4.050
Bajas	18.185	14.800	33.128	6.655
<b>Saldo final</b>	<b>265.311</b>	<b>11.015</b>	<b>163.786</b>	<b>11.015</b>

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 14.5).

### 11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, los importes de los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2024	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.865.176	1.059.618	679.931	700.700	723.051	4.593.163	9.621.639
Otros pasivos financieros (préstamo privado)	4.464.949	-	-	-	-	-	4.464.949
Otros pasivos financieros	132.444	188.627	-	-	-	-	321.071
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	190.038	-	-	-	-	-	190.038
<b>Total</b>	<b>6.652.607</b>	<b>1.248.245</b>	<b>679.931</b>	<b>700.700</b>	<b>723.051</b>	<b>4.593.163</b>	<b>14.597.697</b>

A 31 de diciembre de 2023	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.213.665	933.216	735.236	350.029	362.865	2.951.569	6.546.580
Otros pasivos financieros (préstamo privado)	-	6.428.734	-	-	-	-	6.428.734
Otros pasivos financieros	156.690	81.152	-	-	-	-	237.842
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p	1.200.000	-	-	-	-	-	1.200.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	332.982	-	-	-	-	-	332.982
<b>Total</b>	<b>2.903.337</b>	<b>7.443.102</b>	<b>735.236</b>	<b>350.029</b>	<b>362.865</b>	<b>2.951.569</b>	<b>14.746.138</b>

11.3 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre 2024, la financiación de la Sociedad es

Entidad	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Tipo de interés anual	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
					Principal	Principal			
UNICAJA BANCO	01/04/2019	01/04/2034	Fijo (2,5%)	585.000	362.184	38.549	-	10.736	9.792
UNICAJA BANCO	21/06/2019	21/06/2034	Fijo (2,15%)	1.170.000	727.286	77.051	-	20.850	17.952
UNICAJA BANCO	30/09/2019	30/09/2034	Fijo (2,15%)	497.700	328.575	33.725	-	9.247	8.287
UNICAJA BANCO	28/01/2020	28/01/2035	Fijo (2%)	354.864	241.515	23.978	-	6.891	5.610
UNICAJA BANCO	30/06/2020	30/06/2035	Fijo (2%)	188.482	133.630	12.628	-	3.915	3.102
BANKINTER	05/03/2021	05/03/2036	EUR 12M +2%	355.000	281.086	19.675	-	14.937	16.243
UNICAJA BANCO	30/12/2021	30/12/2036	Fijo (2,25%)	752.500	610.841	48.314	-	18.189	15.621
UNICAJA BANCO	22/02/2022	22/03/2037	Fijo (2,25%)	176.500	136.953	10.651	-	4.055	3.427
BANKINTER	05/12/2022	29/03/2024	EUR 12M +2%	500.000	-	500.000	2.520	16.459	16.459
BANKINTER	05/12/2022	04/12/2025	EUR 12M +2%	200.000	-	200.000	-	6.090	6.090
BANKINTER	27/06/2023	27/06/2026	EUR 12M +2%	1.200.000	400.000	400.000	-	36.382	36.382
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2038	EUR 12M +2%	290.000	251.151	14.163	-	13.989	13.557
BANKINTER	03/02/2023	03/02/2031	EUR 12M +2%	64.900	44.852	7.556	5	2.946	2.793
UNICAJA BANCO	22/02/2023	22/03/2038	EUR 12M	1.065.000	973.873	51.021	-	70.390	65.698
UNICAJA BANCO	10/12/2019	10/12/2034	Fijo (1,885%)	1.750.000	784.898	79.178	-	19.170	19.170
UNICAJA BANCO	04/12/2020	04/12/2035	Fijo (1,6%)	1.500.000	752.351	134.113	-	16.034	16.034
UNICAJA BANCO	01/04/2021	01/04/2036	Fijo (2,15%)	820.800	664.155	59.431	-	10.414	10.414
BANKINTER	13/05/2020	13/05/2025	EUR 12M	1.200.000	-	126.361	-	16.552	16.552
BBVA	16/03/2023	16/03/2035	EUR 12M	1.468.674	1.147.449	95.418	-	65.733	65.733
				<b>14.139.420</b>	<b>7.840.799</b>	<b>1.931.813</b>	<b>2.525</b>	<b>362.979</b>	<b>348.916</b>

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024 que se muestra en el cuadro anterior se corresponde con el efecto del coste amortizado. Dicho importe asciende en el ejercicio 2024 a 87.777 euros (101.261 euros a 31 de diciembre de 2023).

Con fecha 3 de febrero de 2023 se constituyó un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 290.000 euros, que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos en dicha fecha el 3 de febrero de 2023 (Nota 4 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 5% anual. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 3 de febrero de 2038. Los intereses pagados durante 2024 han sido 13.557 euros. A 31 de diciembre de 2024 no hay intereses pendientes de pago.

Con fecha 3 de febrero de 2023 se constituyó un nuevo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. sin garantía hipotecaria por importe de 64.900 euros con un interés nominal del 5% anual. La fecha de vencimiento del préstamo es 3 de febrero de 2031. Los intereses pagados durante 2024 fueron 2.793 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2024 han sido 5 euros.

Con fecha 22 de febrero de 2023 se constituyó un nuevo préstamo con la entidad financiera Unicaja Banco, S.A por importe de 1.065.000 euros que está garantizado con todos los inmuebles adquiridos el 22 de febrero de 2023 (Nota 5 y Anexo I). El tipo de interés se ha fijado en el 6% anual. El prestamista es Unicaja Banco, S.A. Las rentas de arrendamiento que se originen de estos inmuebles y las indemnizaciones de seguros de impago de rentas contratados para los contratos de arrendamiento que se originen de estos inmuebles están pignoradas con la exclusiva finalidad de atender las obligaciones de la Sociedad en este préstamo. La fecha de vencimiento del préstamo es 22 de febrero de 2038. Los intereses pagados durante 2024 han sido 65.698 euros. A 31 de diciembre de 2024 no hay intereses pendientes de pago.

El 27 de junio de 2023, la Sociedad suscribió una línea de crédito con Bankinter por importe límite de 1.200.000 euros, con vencimiento a tres años y con tipo de interés variable de Euríbor 12 meses (con un mínimo en 0%) más un diferencial de 2,00% sobre el capital dispuesto y un tipo de interés fijo de 1,00% sobre el capital no dispuesto. Los intereses pagados durante 2024 han sido 36.382 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 han sido 0 euros.

A 31 de diciembre de 2024, 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 Deudas por préstamos convertibles**

A 31 de diciembre de 2024 no existen prestamos convertibles. Durante el ejercicio del 2024 había un préstamo convertible que se convirtió finalmente en noviembre (ver nota 10).

**11.5 Deudas por contrato de financiación privada**

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

Las condiciones de este contrato son como siguen:

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

La situación del préstamo a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

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			
26/06/2023	26/06/2025	13,20%	7.000.000	-	4.623.734	8.200	1.234.075	1.225.875

Dentro de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 se encuentran registrados 158.785 euros minorando la deuda por el efecto del coste amortizado y que se seguirán imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta junio de 2025 de acuerdo con la vida del préstamo. El importe del gasto financiero devengado durante el ejercicio 2024 es de 1.234.075 euros.

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

- Importe total adeudado respecto de la totalidad de los inmuebles hipotecados por razón de la Garantía inferior al cincuenta por ciento (50%).
- Importe de la deuda de carácter financiera total de la Sociedad, frente al valor total de los inmuebles titularidad de la Sociedad y los provenientes de QPQ inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%) (LTV). Los administradores de la Sociedad entienden que este covenant tiene que ser cumplido individualmente por cada una de las sociedades anteriormente mencionadas.
- Mantener una ocupación de todas las fincas hipotecadas por razón de la Garantía superior al ochenta por ciento (80%)

A 31 de diciembre de 2024, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente se cumplen en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

##### **Riesgo de crédito**

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

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. El 94,18% de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2024 tienen cubierto el riesgo de impago mediante una póliza de seguro de impago, contra el 94,03% que lo tenían a 31 de diciembre de 2023 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 2024 de la cartera de inquilinos tiene un nivel de 8,2% (era de 7,2 % a 31 de diciembre de 2023). 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 68,6% 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 31,4% 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.

## 11.7 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Como consecuencia de la fusión por absorción de QPQ, la Sociedad ha incorporado saldos acreedores por valor de 108.713 euros (ver nota 14.1).

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Acreedores varios	75.797	91.111
Acreedores empresas de grupo y asociadas (Nota explicativa 14.4)	113.050	234.259
Anticipos de clientes	1.191	7.612
<b>Total</b>	<b>190.038</b>	<b>332.982</b>

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

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	2024	2023
<b>Prestaciones de servicios</b>	<b>3.186.037</b>	<b>1.781.162</b>
Ingresos por rentas	2.809.518	1.621.577
Ingresos por repercusión de gastos relacionados con el contrato de arrendamiento	376.519	159.585
<b>TOTAL</b>	<b>3.186.037</b>	<b>1.781.162</b>

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y de 2022 ha sido realizado en el territorio nacional.

## 12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	2024	2023
Gastos de explotación de inmuebles	269.884	230.220
Servicios de profesionales independientes	1.440.522	887.025
Primas de seguros	155.227	85.951
Servicios bancarios	10.485	26.147
Cuotas de comunidades de propietarios	306.849	41.963
Otros gastos	75.045	275.533
Tributos	165.214	91.895
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	29.109	197.897
<b>TOTAL</b>	<b>2.452.335</b>	<b>1.836.631</b>

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

En el epígrafe “Servicios profesionales independientes” por el importe de 1.440.552 euros (en comparación, 887.025 euros devengados durante el ejercicio 2023) se incluyen los honorarios relacionados con los contratos de gestión firmados con RKS AM por importe de 756.410 euros (581.358 euros en el ejercicio 2023). Los contratos están descritos en las Notas 1.d.

Se incluyen 58.060 euros por pólizas de seguro de hogar en el epígrafe “Primas de seguros” (27.887 euros en el ejercicio 2023). El resto, 97.167 euros, es por pólizas de seguro de impago de rentas (58.064 euros en el ejercicio 2023).

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 2024.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 34.000 euros y 17.850 euros por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2024. (20.000 euros por la auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 8.000 por la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023). Por otros conceptos distintos a la auditoría de cuentas anuales se han devengado 7.000 euros (7.000 euros en el ejercicio 2023).

## 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 2024 se han devengado 1.747.861 euros por gastos financieros (1.130.179 euros en 2023), de los que 362.980 euros (421.496 euros 2023) pertenecen a los gastos devengados por los préstamos y pólizas bancarias, 131.804 euros pertenecen a los gastos devengados por los préstamos convertibles y 1.234.075 euros a los gastos devengados por el préstamo de financiación alternativa y 19.002 por concepto de otros gastos financieros. A su vez, 10.725 euros (8.112 euros en 2023) de intereses de préstamos se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 (Nota 11.3).

## 12.5 Otros resultados

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

(Expresada en euros)

Además, se incluyen en este epígrafe como gasto las indemnizaciones devengadas durante el ejercicio 2024 por los seguros contratados por la Sociedad por importe de 88.034 euros (172.820 euros en 2023).

Adicionalmente, hay 11.154 euros devengados, principalmente, de ingreso por penalizaciones contractuales en resoluciones de contratos de arrendamiento. Estas penalizaciones se devengan cuando el arrendatario incumple ciertas condiciones del contrato de arrendamiento como pueden ser un periodo de preaviso antes de resolver el contrato o un periodo mínimo de vigencia del contrato.

Asimismo, se registra un beneficio neto una vez descontadas las pérdidas de la misma naturaleza por importe de 8.892 euros procedente de la venta de inmuebles (nota 5).

### 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 2024 y de 2023 es el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública por IVA	-	1.062	-	1.053
Hacienda Pública acreedora IRPF	2.489	18.938	1.907	15.741
<b>Total</b>	<b>2.489</b>	<b>19.999</b>	<b>1.907</b>	<b>16.794</b>

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

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

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 2024 y 2023:

	2024	2023
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>218.212</b>	<b>(1.024.570)</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	-	-
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>(1.330.858)</b>	<b>28.358</b>
Aumentos	(1.330.858)	28.358
Disminuciones	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>744.864</b>	<b>125.197</b>
Aumentos	744.864	125.197
Disminuciones	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>(367.782)</b>	<b>(871.015)</b>

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 2024, 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 Impacto de la fusión por absorción de QPQ.**

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

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

#### 14.1.1. Introducción y Justificación de la Operación

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

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

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

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

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

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

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

La operación ha sido contabilizada de acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 19ª del Plan General de Contabilidad (PGC), considerando la naturaleza jurídica de la operación y el régimen contable de combinaciones de negocios (ver nota 4.15). Esta ha sido considerada como una operación con terceros y por tanto le ha sido de aplicación lo dispuesto en la NRV 19ª de "Combinaciones de negocio" atendiendo a que si bien las acciones de la sociedad absorbida, fueron adquiridas principalmente el 29 de junio de 2023, y la fusión se ha producido el 5 de julio de 2024, la intención de los Administradores de la Sociedad, en todo momento fue la de fusionar ambas sociedades y no se ha hecho inmediatamente después de la compra por razones operativas y logísticas si bien hubo varios intentos de fusionarlas con anterioridad.

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

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

La diferencia entre los activos y pasivos asumidos incorporados a la Sociedad que se muestran en el balance anterior y la baja de la participación que la Sociedad mantenía en QPQ por valor de 13.590.781 euros ha ascendido a 1.521.626 euros, registrado como ingreso extraordinario en la cuenta de pérdidas y ganancias de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en el epígrafe de otros resultados. Esta diferencia se debe a que el valor contable neto de los activos y pasivos transferidos es superior a la contraprestación otorgada en la fusión, lo que, conforme a la NRV 19ª del PGC, se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

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

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

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

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

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

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

No se ha generado una renta imponible derivada de la transmisión de activos y pasivos.

Se han respetado los valores fiscales previos de los elementos patrimoniales transferidos.

No se han generado pasivos fiscales latentes adicionales.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, los administradores deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se firmaron varios contratos con proveedores esenciales (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 2024.

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 79,97% 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 0,6567%.
- Que RKS Asset Management, S.L.U. tiene una participación en Ktesios del 4,0852%.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, se han devengado 99.230 euros, incluyendo la remuneración del Consejero Delegado (97.234 euros en 2023). A 31 de diciembre de 2024, están pendiente de pago 70.702 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 2024, el Consejo de Administración está compuesto por 3 hombres (4 hombres y 1 mujer era la composición a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cuenta con empleados, ni ha contado durante ningún momento desde su constitución.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

### 14.5 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Servicios prestados	855.640	1.474.393
- RKS Asset Management, S.L.U.	756.410	1.377.159
- Miembros Consejo de Administración	99.230	97.234

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 2024 y 2023 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deudores varios	-	87.267
- RKS Asset Management, S.L.U.	-	76.147
- RKS Real Estate	-	1.274
- D. Henry Noel Gallego Grajales	-	9.846

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Acreedores empresas de grupo y asociadas	113.050	234.259
- RKS Asset Management, S.L.U.	42.348	4.235
- Quid Pro Quo Alquiler Seguro Socimi, S.A.	-	230.024
- D. Henry Noel Gallego Grajales	70.702	

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	1.200.000
- RKS Real Estate Nota 10	-	1.200.000

Además, en la ampliación de capital habida durante 2024 y en las habidas en 2023 participaron partes vinculadas según el siguiente cuadro (Nota 10):

	Acciones suscritas en ampliaciones de capital		Total acciones suscritas en ampliaciones de capital
	27 de noviembre de 2023	22 de noviembre de 2024	
- RKS Real Estate	213.955	127.846	341.801
- RKS Asset Management S.L.U.	48.353		48.353

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

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

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	37
Ratio de operaciones pagadas	13	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	28
Total pagos realizados	614.613	3.033.382
Total pagos pendientes	227.764	14.964,36
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	614.613	3.033.382
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.576	3.302
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

**15. Hechos posteriores**

Adquisición de un nuevo portfolio de activos residenciales y plazas de garaje ubicados en Camarena (Toledo).

En línea con su estrategia de crecimiento y consolidación en el mercado inmobiliario español, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formalizado, con fecha 4 de febrero de 2025, la adquisición de un nuevo portfolio de activos residenciales y plazas de garaje ubicados en Camarena (Toledo).

La operación se ha estructurado mediante la adquisición de un total de 43 activos inmobiliarios, desglosados en:

14 viviendas residenciales, destinadas al arrendamiento en el marco de la estrategia de inversión en activos de rentabilidad estable.

29 plazas de garaje, que complementan la inversión residencial y permiten optimizar la rentabilidad del conjunto del portfolio.

El precio de compraventa acordado asciende a 500.000 euros, con la siguiente estructura de pago:

- 10% del precio total (50.000 €) pagados al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 90% restante (450.000 €) a satisfacer el 30 de junio de 2025, garantizado mediante la correspondiente condición resolutoria sobre los activos adquiridos.

Esta estructura de pago permite optimizar la liquidez de la sociedad y ajustar la financiación de la operación a la planificación estratégica de recursos financieros.

Previo a la formalización de la compraventa, KTESIOS, a través de su servicer RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U., ha llevado a cabo un exhaustivo proceso de Due Diligence, recabando el asesoramiento jurídico a través del despacho GARCÍA Y VIEIRA BUSINESS PARTNER (GYV).

#### Formalización de contratos de arras para la desinversión de activos inmobiliarios

Como parte de la estrategia de optimización del portfolio inmobiliario, KTESIOS ha formalizado compromisos de venta sobre dos activos de su cartera, con el objetivo de generar liquidez y maximizar el valor de su estrategia de rotación de activos.

En el cuarto trimestre de 2024, la Sociedad ha suscrito contratos de arras para la venta de dos activos inmobiliarios ubicados en Sevilla y Madrid, por un importe total de 226.000 euros, conforme al siguiente desglose:

Plaza Collao 13, 1º 8 - Sevilla → Precio de venta: 104.000 euros.

Calle López Grass 4, 2º D - Madrid → Precio de venta: 122.000 euros.

#### Nueva financiación hipotecaria

Con fecha 26 de marzo de 2025, se ha firmado en escritura pública un préstamo hipotecario comercial no regulado con Deutsche Bank, por un importe de 9.500.000 euros, destinado a cubrir necesidades de liquidez y optimización de la estructura financiera de la Sociedad.

Las condiciones principales de esta operación financiera son las siguientes:

Importe: 9.500.000 euros

Plazo: 15 años

Amortización: Cuotas de amortización constantes con un pago final tipo "balloon" equivalente al 25% del importe inicial del préstamo.

Loan-to-Value (LTV): 48,36%

Tipo de interés: 2,0% sobre el EURIBOR a 12 meses, sin suelo mínimo.

Período de liquidación de intereses: Trimestral.

Comisión de apertura: 1,25% del importe del préstamo.

Penalización por amortización anticipada: 0,15% en los primeros 5 años y 0% a partir del sexto año hasta el vencimiento.

Las garantías se constituyen sobre hipoteca en primer rango sobre un portfolio diversificado de activos inmobiliarios de la sociedad. Adicionalmente se hace la cesión de pólizas de seguros multirriesgo a favor del banco de los inmuebles hipotecados.

#### Condiciones y obligaciones del prestatario

El contrato de financiación establece una serie de condiciones y obligaciones a ser cumplidas por KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., incluyendo, pero no limitándose a:

Los fondos obtenidos a través de esta nueva financiación se destinarán, entre otros fines, a la cancelación total del préstamo puente (Bridge Loan) formalizado con Glencar, cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 4.632.569 euros.

A juicio de los Administradores, además de los hechos indicados anteriormente, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 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	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CALLE SAN MOISÉS 28, 2º C	73583	VIVIENDA	20/09/2017
CALLE CACTUS 28, ESC. E BAJO IZQ.	21106	VIVIENDA	20/09/2017
PLAZA ALMUNIA 46, 1º DCHA	97198	VIVIENDA	20/09/2017
CALLE ARECHAVALETA 12, 4º A	25299	VIVIENDA	06/03/2018
CALLE BENIMÁMET 87, 5º DCHA.	11510	VIVIENDA	06/03/2018
CALLE CORRAL DE CANTOS 7, 2º C	34946	VIVIENDA	06/03/2018
CALLE VILLAJOYOSA 86, 3º E	12121	VIVIENDA	06/03/2018
COLONIA CDAD. JARDÍN DEL ROSARIO 4, 4º DCHA.	17320	VIVIENDA	06/03/2018
CALLE BELZUNEGUI 34, 4º D	63157	VIVIENDA	07/03/2018
RONDA SUR 77, 3º A	14724	VIVIENDA	07/03/2018
CALLE WITERICO 4, 3º F	14192	VIVIENDA	07/03/2018
CALLE SIGLO FUTURO 15, 3º A	17702	VIVIENDA	07/03/2018
CALLE BELZUNEGUI 36, 1º D	14696	VIVIENDA	07/03/2018
CALLE VILLAJIMENA 6, BAJO B	63407	VIVIENDA	08/03/2018
CALLE SIERRA DEL VALLE 56, 2º IZQ.	39098	VIVIENDA	08/03/2018
CALLE EZCARAY 10, 4º B	70898	VIVIENDA	08/03/2018
CALLE ALCAUDÓN 33, 3º B	24832	VIVIENDA	08/03/2018
CALLE IMAGEN 34, 3º B	8736	VIVIENDA	08/03/2018
CALLE BENIMÁMET 29, 3º IZQ.	73428	VIVIENDA	18/07/2018
CALLE MARINEROS 25, 1º IZQ.	47567	VIVIENDA	18/07/2018
AVENIDA SAN DIEGO 47, 1º IZQ. ESC. DCHA.	74023	VIVIENDA	18/07/2018
CALLE ESCALONA 43, 3º IZQ.	1941	VIVIENDA	19/07/2018
CALLE DECORADORES 3, 1º 1	46604	VIVIENDA	19/07/2018
AVENIDA ABRANTES 92, 3º B	5207	VIVIENDA	19/07/2018
CALLE CAUCHO 6, 2º DCHA.	41511	VIVIENDA	19/07/2018
AVENIDA DEL METRO 8, 3º B	15175	VIVIENDA	26/07/2018
CALLE SAN BASILIO 10, BAJO IZQ.	70046	VIVIENDA	26/07/2018
CALLE MADRIDEJOS 61, BAJO DCHA.	10502	VIVIENDA	26/07/2018
CALLE ASCAO 47, 2º B	14946	VIVIENDA	26/07/2018
CALLE FERROCARRIL 22, 1º 2	21158	VIVIENDA	26/07/2018
AVENIDA INSTIT. LIBRE ENSEÑANZA 77, 9º 3	38789	VIVIENDA	08/08/2018
CALLE BAILÉN 41 BL. A ESC.1 1º 3	4003	VIVIENDA	18/09/2018
CALLE CARDENAL BENLLOCH 25, 3º 8	5895	VIVIENDA	18/09/2018
CALLE JAUME BALMES 32, 4º 8	9487	VIVIENDA	18/09/2018
CALLE ACTOR MAURI 1, BAJO 1	45160	VIVIENDA	18/09/2018
CALLE FCO. MONTERO PÉREZ 15, 2º IZQ.	10815	VIVIENDA	19/09/2018
CALLE NICOLÁS USERA 71, 3º A	64790	VIVIENDA	21/09/2018
CALLE BEMBIBRE 30, BAJO 4.2 (A)	44088	VIVIENDA	22/09/2018

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CALLE VILCHES 15 (P)	8871	VIVIENDA	28/09/2018
CALLE PALOMARES 65, 2º DCHA (B)	61195	VIVIENDA	28/09/2018
PLAZA MAYOR ABETXUCO 2, 3º IZQ.	34838	VIVIENDA	19/10/2018
CALLE ERESMA 8, 3º C	24902	VIVIENDA	23/10/2018
CAMINO DEL PATO 12, 1º C	5143	VIVIENDA	23/10/2018
CALLE EBANISTERÍA 11 4º IZQ.	46466	VIVIENDA	25/10/2018
CALLE GODELLA 166, 1º IZQ.	7963	VIVIENDA	25/10/2018
CALLE FOTOGRAFÍA 1, 1º B	2134	VIVIENDA	25/10/2018
AVENIDA SAN DIEGO 47, 2º IZQ. ESC. IZQ.	74037	VIVIENDA	26/11/2018
AVENIDA SAN DIEGO 47, BAJO DCHA B	74017	VIVIENDA	26/11/2018
CALLE ARROYO FONTARRÓN 269, 4º DCHA.	13889	VIVIENDA	30/11/2018
CALLE DOCTOR LOZANO 17, 2º B	22530	VIVIENDA	30/11/2018
CALLE GODELLA 221, 2º 2	7944	VIVIENDA	30/11/2018
CALLE HALCÓN 43, 3º E	79168	VIVIENDA	30/11/2018
PLAZA DE LA FLOR 12, BAJO C	15292	VIVIENDA	22/01/2019
CALLE EZEQUIEL SOLANA 109, 2º C	2907	VIVIENDA	28/02/2019
CALLE TRANSMONTE 4, 3º B (DCHA.)	22805	VIVIENDA	19/03/2019
CALLE TOMÁS ESTEBAN 11, BAJO	49263	VIVIENDA	19/03/2019
CALLE MANGANESO 4, 2º B	12692	VIVIENDA	19/03/2019
CALLE LÓPEZ GRASS 4, 2º D	22561	VIVIENDA	19/03/2019
CALLE ALFREDO CASTRO CAMBA 6, 2º B	42731	VIVIENDA	19/03/2019
AVENIDA PÍO XII 94 (E) EN. 1 ESC. 5	30063	VIVIENDA	19/03/2019
CALLE GALICIA 2, 4º B ESC. 1	11444	VIVIENDA	19/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-8 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52315	GARAJE	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47201	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-C - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47198	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47196	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47202	VIVIENDA	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-1 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52308	GARAJE Y TRASTERO	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-11 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52318	GARAJE Y TRASTERO	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-4 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52321	TRASTERO	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-8 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52322	TRASTERO	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52325	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, BAJO B (antes local 1) - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47195	LOCAL	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 1º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47197	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 2º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47200	VIVIENDA	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-4 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52311	GARAJE	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 2º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52327	VIVIENDA	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 3º-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52330	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, B-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47194	VIVIENDA	29/03/2019
C/ CANALEJAS, nº 4, 3º-B - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47203	VIVIENDA	29/03/2019

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ CANALEJAS, nº 4, 2ª-A - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	47199	VIVIENDA	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-3 - 13700 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52320	TRASTERO	29/03/2019
C/ ORIENTE, nº 9, 1-5 - 13005 TOMELLOSO (CIUDAD REAL)	52312	GARAJE	29/03/2019
CALLE CASTILLO DE OROPESA 35, 8º 6	39635	VIVIENDA	04/04/2019
CALLE VIZCONDE DE ARLESSON 35, BAJO 6	11013	VIVIENDA	08/05/2019
CALLE PALOMARES 52, BAJO DCHA.	29840	VIVIENDA	13/05/2019
CALLE GARCÍA LLAMAS 30, 1º A	31502	VIVIENDA	14/05/2019
CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 52, 2º C	33874	VIVIENDA	14/05/2019
C/ ANCHA, SS, 19 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19974	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 6 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19960	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 7 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19961	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 18 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19973	GARAJE	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES, 11 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3092	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA 6 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3444	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA, Nº 10 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3446	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA 14 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3448	VIVIENDA	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES 19 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3436	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA Nº 12 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3447	VIVIENDA	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES 12 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3426	VIVIENDA	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES 16 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3428	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA 4 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3443	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA 8 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3445	VIVIENDA	21/06/2019
C/ GARCILASO DE LA VEGA 2 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3442	VIVIENDA	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 8 - 45524 RIELVES (TOLEDO)	3091	VIVIENDA	21/06/2019
C/ MIGUEL DELIBES nº 20 - 45524 RIELVES ( TOLEDO )	3430	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, G1 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19955	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO A - 13170 MIGUELTURRA (CIUDAD REAL)	19979	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- A - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6329	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO D - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19982	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 12 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19966	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 10 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19964	GARAJE	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 1º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18007	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 Bº D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18002	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 1º C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18006	VIVIENDA	21/06/2019
C/ EMIGRANTE, 2 1º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18026	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1, 2º-C - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18011	VIVIENDA	21/06/2019
C/ EMIGRANTE, 2, 2º D - 13420 MALAGON (CIUDAD REAL)	18031	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, Nº 1, 2-D - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18012	VIVIENDA	21/06/2019
C/ EMIGRANTE, 2 2º C - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18030	VIVIENDA	21/06/2019

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ EMIGRANTE, 2 ATº C - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18035	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO E - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19983	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO G - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19985	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO I - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19987	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 5 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19959	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, GARAJE 4 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19958	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 11 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19965	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 13 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19967	GARAJE	21/06/2019
C/ EMIGRANTE, 2 2º E - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18032	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO F - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19984	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 2º E - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18013	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 Bº E - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18003	VIVIENDA	21/06/2019
C/ FERROCARRIL, 1 Atº C - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18016	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CLAVEL 23, 2º F/Q - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6346	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CLAVEL 23, ESC-1, BJ- E - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6333	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º B - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19989	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CLAVEL 14-16, ESC-1, 2-B - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6355	VIVIENDA	21/06/2019
C/ EMIGRANTE, 2 1º E - 13420 MALAGON ( CIUDAD REAL )	18027	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO H - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19986	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º G - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19994	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 15 13170 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19969	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 14 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19968	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 8 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19962	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, G2 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19956	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 17 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19972	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA, SS, 16 - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19970	GARAJE	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º F - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19993	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º D - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19991	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 BAJO C - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19981	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CLAVEL 14-16, ESC-2, 1- C - 45683 CAZALEGAS (TOLEDO)	6358	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CASTILLA LA MANCHA 69 - 45780 TEMBLEQUE (TOLEDO)	21530	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º J - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19997	VIVIENDA	21/06/2019
C/ CASTILLA LA MANCHA 73 - 45780 TEMBLEQUE (TOLEDO)	21532	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º E - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19992	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º H - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19995	VIVIENDA	21/06/2019
C/ ANCHA 46, ESC. 1 1º C - 13170 MIGUELTURRA ( CIUDAD REAL )	19990	VIVIENDA	21/06/2019
CALLE DE LES GERMANIES 72, 1º 3	28355	VIVIENDA	21/06/2019
CALLE HACHERO 33, BAJO B	75124	VIVIENDA	28/08/2019
CALLE CERRO DE ALCAZABA 26, 2º C	4131	VIVIENDA	28/08/2019
CALLE DE LAS ROSAS 3, 4º C	7753	VIVIENDA	28/08/2019
CALLE ENCAJERAS 16, BAJO IZQ.	6213	VIVIENDA	05/09/2019

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CALLE AGUJA 12, 3º DCHA.	44765	VIVIENDA	10/09/2019
CALLE JOSUÉ LILLO 3, BAJO	53284	VIVIENDA	13/09/2019
CALLE FELIPE FRAILE 8, BAJO 4	47444	VIVIENDA	13/09/2019
CALLE ASCENSIÓN BIELSA 48, 4º A	9338	VIVIENDA	13/09/2019
PASAJE LEONARDO DA VINCI 6, 2º DCHA.	16520	VIVIENDA	19/09/2019
CALLE ESCULTOR PIQUER 47, 4º 8	1598	VIVIENDA	20/09/2019
CALLE CARLOS AURIOLES 29, 3º IZQ.	4601	VIVIENDA	24/09/2019
CALLE SIERRA MOLINA 23, 3º IZQ.	11259	VIVIENDA	24/09/2019
CALLE SIERRA MOLINA 23, 2º IZQ.	11255	VIVIENDA	24/09/2019
CALLE SIERRA MOLINA 23, 2º DCHA.	11253	VIVIENDA	24/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-A - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22249	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-A - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22245	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4873	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES DE MONTEMAYOR, 3, 2º-A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4877	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, BJ-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4881	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-B - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22250	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-C - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22251	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71 PORTAL 2, 1º-C - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22247	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 1º-B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	22246	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 3º-B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	22254	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 1º-A - 45510 FUENSALIDA ( TOLEDO )	22241	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	22244	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 1, 2º-A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	22243	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4879	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, BJ-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4872	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4890	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 1º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)	4875	VIVIENDA	30/09/2019
AV. SAN CRISPIN 71, PORTAL 2, 2º-D - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	22252	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 3, 2º-B - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4878	VIVIENDA	30/09/2019
AV. MARQUES MONTEMAYOR, 5, 2º-A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4889	VIVIENDA	30/09/2019
CALLE PUERTO DE LA BONAIGUA 46, 3º D	30584	VIVIENDA	17/12/2019
CALLE AMÉRICA 5, 3º A	13471	VIVIENDA	17/12/2019
CALLE CASTILLO DE GUEVARA 18, 4º IZQ.	91187	VIVIENDA	19/12/2019
CALLE CHIMBO 29, BAJO A	26158	VIVIENDA	19/12/2019
CALLE CAMÍ REIAL 29, 4º 8	19322	VIVIENDA	26/12/2019
CALLE BENADALID 6, 2º B	31529	VIVIENDA	27/12/2019
CALLE FRAY LUIS DE LEÓN 5 ES: 7 4º 2	29086	VIVIENDA	22/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:06 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11813	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 26 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11783	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl: -1 TRASTERO NUMERO 19 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11776	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T15 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11772	TRASTERO	28/01/2020

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T20 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11777	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 12 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11769	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T21 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11778	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T17 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11774	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T18 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11775	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:8, Pl:-1 Pt:T45 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11802	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T11 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11768	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:5 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 22 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11779	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 3 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 9 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11766	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es: 4 Pl:-1 TRASTERO NUMERO 13 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11770	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T16 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11773	TRASTERO	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN, nº 17, Es:4, Pl:-1 Pt:T14 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11771	TRASTERO	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 2ª- E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26214	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: PLAZA DE GARAJE 34 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11841	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 12 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26192	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 15 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26195	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 05 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26185	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, BAJO-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11722	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA nº 66, BJ-B - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26199	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 1ª-E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26208	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 2ª-B - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26211	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, BAJO-E - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26202	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, BAJO-D - 13640 HERENCIA - (CIUDAD REAL)	26201	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 2ª-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11750	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 ESC 8, 1ª-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11738	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 5, 1ª-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11732	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 01 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26181	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 02 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26182	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 02 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11809	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 42 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11849	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:41 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11848	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66 , SOTANO -1, GARAJE 13 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26193	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 11 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26191	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 16 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26196	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1 GARAJE 03 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26183	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 2ª-C - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26212	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA, nº 66, 2ª-A - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26210	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 2ª-F - 13640 HERENCIA - (CIUDAD REAL)	26215	VIVIENDA	28/01/2020
C/ RONDA Nº 66, 1ª-D - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26207	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17 ESC 8, 1ª-C - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11740	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 2ª-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11747	VIVIENDA	28/01/2020

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ TEODORO SACRISTAN, Nº 17, ESC 8, 2º-C - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11757	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11730	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, portal 4, piso BAJO-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11713	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17. Esc 4. piso 2º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11748	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 33 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11840	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:21 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11828	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 3, piso 1º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11728	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc:3, piso 2º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11746	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso BAJO-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11714	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 4, piso 1º-B - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11731	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Esc 2, piso 2º-A - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11743	VIVIENDA	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 28 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11835	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:35 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11842	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:27 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11834	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:05 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11812	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:08 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11815	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN 17 Es:1 Pl:-1 Pt: GARAJE NUMERO 37 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11844	GARAJE	28/01/2020
C/ RONDA, Nº 66, SOTANO -1, GARAJE 17 - 13640 HERENCIA (CIUDAD REAL)	26197	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:25 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11832	GARAJE	28/01/2020
C/ TEODORO SACRISTAN nº 17, Es:1, Pl:-1 Pt:04 - 45530 SANTA OLALLA (TOLEDO)	11811	GARAJE	28/01/2020
CALLE CASABERMEJA 2, 4º C	31984	VIVIENDA	17/03/2020
CALLE PEÑA DE LA MIEL 5, 3º B	75252	VIVIENDA	15/07/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 1º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81348	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 2º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81352	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, BJ-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81344	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 3º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81356	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:2, 4º-D - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81360	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81326	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81334	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-A - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81338	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 1º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81328	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 3º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81336	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 4º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81340	VIVIENDA	03/12/2020
C/ TENIENTE MIRANDA Nº 121 Es:1, 2º-B - 11201 ALGECIRAS (CADIZ)	81332	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 4 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	TRASTERO	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, TRASTERO Planta -1 Puerta 3 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	TRASTERO	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, BJ-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3196	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3205	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3216	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3210	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2º-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3221	VIVIENDA	03/12/2020

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 1 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 2 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 18 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 21 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 13 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 15 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3203	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-B - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3200	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ª-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3207	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2ª-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3218	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ª-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3206	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3202	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2ª-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3224	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2ª-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3217	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1ª-D - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3212	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2 Es 1, BJ-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3195	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2ª-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3215	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 2ª-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3219	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3199	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 12 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 17 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 4 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 22 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 27 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 3 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1, Plaza 10 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 7- 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 19 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº2, GARAJE Planta -1 Plaza 6 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 5 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, Es 1, 1ª-E - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3208	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2ª-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3220	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1ª-A - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3209	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 2ª-F - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3225	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1ª-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3211	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, 1ª-F - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3214	VIVIENDA	03/12/2020
C/ ZARZA Nº 6, Es 2, BJ-C - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3201	VIVIENDA	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 28 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 25 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2 GARAJE Planta -1 Plaza 29 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Planta 30 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 20 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 9 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ VIÑUELAS Nº 2, GARAJE Planta -1 Plaza 11 - 45622 MEJORADA (TOLEDO)	3194	GARAJE	03/12/2020
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, BAJO C - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26356	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26360	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 1º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26361	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO B - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26358	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, BAJO A - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26357	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26366	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26363	VIVIENDA	05/03/2021
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 3º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26365	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 3º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26367	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 2º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26364	VIVIENDA	05/03/2021
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 2º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26362	VIVIENDA	05/03/2021
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 4º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26368	VIVIENDA	05/03/2021
C/ SAN SEBASTIAN Nº 25, 1º-F - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26359	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-D - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26369	VIVIENDA	05/03/2021
C/ POETA FEDERICO GARCIA LORCA Nº 2, 4º-E - 30820 ALCANTARILLA (MURCIA)	26370	VIVIENDA	05/03/2021
CARRER DE LA LLENYA 36, 2º A	62308	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE DAOIZ Y VELARDE 4, 1º CTRO	18894	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE PRIMAVERA 68 3º D	35152	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE DE SANTIAGO 22 4º D	7082	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE GÁLVEZ 13, 1º 6	28693	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE DE SAN VICENTE 18, 2º F	31718	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE MARQUÉS DE SANTILLANA 52, 1º D	8726	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28, 2º C	27641	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ 28 PL:-1 PT:G3	27635	GARAJE Y TRASTERO	30/03/2021
CALLE SAN ROSENDO 2 ESC A 1º B	7693	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE ATALAYA, 3	14260	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE CAMINO VIEJO 7, BAJO 11	726	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE PROGRÉS 49, BAJO 1	13015	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE VALL D'ALBAIDA 33, ESC 1 1º 2	71895	VIVIENDA	30/03/2021
CALLE FERROCARRIL 37, 3º A	15585	VIVIENDA	08/04/2021
CALLE FÁTIMA 4, 4º B	6225	VIVIENDA	27/04/2021
CALLE ANTONIO MORENO 16, BAJO C	23202	VIVIENDA	27/04/2021
CALLE SAN JOSÉ, 17, 3º, A	42442	VIVIENDA	04/06/2021
CALLE SAN JOSÉ 17 PT -1 PLAZA G:17	42491	GARAJE	04/06/2021
CALLE SAN JOSÉ 17 PT -1 PT T20	42469	TRASTERO	04/06/2021
CALLE DEL REAL MADRID, 29 2º IZQ.	33929	VIVIENDA	04/06/2021
CALLE PEÑA CERREDO, 4, 1º IZQ.	45975	VIVIENDA	04/06/2021
CALLE ARCHIDUQUE CARLOS 71, 6º 22	1288	VIVIENDA	21/06/2021

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CALLE PUERTO DE ARLABÁN 113 2º A	9868	VIVIENDA	24/06/2021
CALLE JOSÉ MARÍA PEMÁN 7, BAJO A	27023	VIVIENDA	24/06/2021
CALLE TUCÁN 24, 1º 1	95102	VIVIENDA	24/06/2021
CALLE ZARAGOZA 13 1º C ESC. 1	10872	VIVIENDA	24/06/2021
PLAZA COLLAO 13, 1º 8	49845	VIVIENDA	24/06/2021
CALLE PUERTO DE LOS LEONES 8, BAJO D	12721	VIVIENDA	27/08/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta E ó 4 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22581	VIVIENDA	27/10/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 1 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22575	VIVIENDA	27/10/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta BJ, Puerta 3 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22579	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta D - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12362	VIVIENDA	27/10/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 6 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22585	VIVIENDA	27/10/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 1, Puerta 5 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22583	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta F - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12366	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta BJ, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12364	VIVIENDA	27/10/2021
C/ LEPANTO Nº 2, Planta 2, Puerta 10 - 03725 TEULADA (ALICANTE)	22593	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta C - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12372	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12390	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta A - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12368	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 2, Puerta G - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12394	VIVIENDA	27/10/2021
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta A - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33022	VIVIENDA	27/10/2021
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 2, Puerta B - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33023	VIVIENDA	27/10/2021
AV. DE VALENCIA Nº 91, planta 1, puerta B - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33019	VIVIENDA	27/10/2021
AV. DE VALENCIA Nº 91, Planta 1, Puerta C - 02660 CAUDETE (ALBACETE)	33020	VIVIENDA	27/10/2021
C/ ANTONIO MACHADO Nº 22, Planta 1, Puerta E - 03158 CATRAL (ALICANTE)	12376	VIVIENDA	27/10/2021
CALLE RÍO TAJO 3 1º A	27524	VIVIENDA	27/10/2021
CALLE PONT DE MOLINS, 5, 2º DCHA. ESC. 1	16807	VIVIENDA	26/11/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 8 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25790	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 11 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25793	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 15 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25972	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 10 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25792	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 22 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25979	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 26 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25983	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 36 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25993	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 30 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25987	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 27 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25984	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 5 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25787	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 19 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25976	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 52 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26009	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 43 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26000	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 50 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26007	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 28 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25985	GARAJE	28/12/2021

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	26068	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26076	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26057	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta H - 16400 TARANCON (CUENCA)	25837	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta G - 16400 TARANCON (CUENCA)	25836	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 2, puerta J (duplex) - 16400 TARANCON (CUENCA)	25839	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26033	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 5, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	26089	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 21 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25803	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 14 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25796	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 65 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26022	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 12 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25794	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 19 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25801	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 23 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25805	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 13 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25795	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 56 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26013	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 55 - 16400 Tarancón (Cuenca)	26012	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 5, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26085	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26066	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Planta -1, Plaza 41 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25998	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 3 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25808	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 2 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25807	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 1 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25806	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 4 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25809	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 22 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25850	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 6 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25811	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 8 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25813	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 7 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25812	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 10 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25815	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 9 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25814	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 5 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25810	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 19 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25847	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 13 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25841	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 11 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25816	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 14 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25842	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 23 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25851	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta -1, Trastero 12 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25840	TRASTERO	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, Planta bajo, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25820	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 3 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25785	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Planta bajo, puerta C - 16400 TARANCON (CUENCA)	25819	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta bajo, puerta A - 16400 TARANCON (CUENCA)	25817	VIVIENDA	28/12/2021

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 2, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26062	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17, planta baja, puerta E - 16400 TARANCON (CUENCA)	25821	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 02, puerta I - 16400 TARANCON (CUENCA)	25838	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 1, Planta Bajo, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26024	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 1, puerta A - 16400 TARANCON (CUENCA)	25823	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25826	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 2 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25784	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 38 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25995	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 1 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25783	GARAJE	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Planta -1, Plaza 4 - 16400 Tarancón (Cuenca)	25961	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 4 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25786	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 22 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25804	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 6 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25788	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 con entrada por C/ Antonio Machado, planta -1, garaje 9 - 16400 TARANCON (CUENCA)	25791	GARAJE	28/12/2021
C/ SAN VICTOR nº 17 Esc 1, planta 1, puerta C- 16400 TARANCON (CUENCA)	25825	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Planta bajo, puerta F - 16400 TARANCON (CUENCA)	25822	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26042	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta A - 16400 Tarancón (Cuenca)	26054	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta B - 16400 Tarancón (Cuenca)	26055	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta G - 16400 Tarancón (Cuenca)	26060	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12 Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta E - 16400 Tarancón (Cuenca)	26058	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 3, Escalera 1, Planta 2, Puerta C - 16400 Tarancón (Cuenca)	26056	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 2, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26044	VIVIENDA	28/12/2021
C/ ISAAC ALBENIZ nº 12, Portal 4, Planta 2, Puerta D - 16400 Tarancón (Cuenca)	26078	VIVIENDA	28/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 2, puerta D - 16400 TARANCON (CUENCA)	25833	VIVIENDA	30/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, Planta 1, Puerta G - 16400 TARANCON (CUENCA)	25829	VIVIENDA	30/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 1, planta 2, puerta B - 16400 TARANCON (CUENCA)	25831	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 8 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25834	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 7 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25833	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 4 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25830	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 1 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25827	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 5 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25831	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20394	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20393	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20390	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20387	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20391	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 2, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20392	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 6 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25832	GARAJE	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta 1, puerta A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20389	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 3 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25829	GARAJE	30/12/2021

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ JUAN CARO Nº 17, planta baja, puerta B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20388	VIVIENDA	30/12/2021
C/ JUAN CARO Nº 17, planta -1, garaje 2 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	25828	GARAJE	30/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta F- 16400 TARANCON (CUENCA)	25828	VIVIENDA	30/12/2021
C/ SAN VICTOR Nº 17 Esc 2, planta 1, puerta E- 16400 TARANCON (CUENCA)	25827	VIVIENDA	30/12/2021
CALLE MEMBÉZAR 8, 3º B	19560	VIVIENDA	28/01/2022
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo - A - 45529 Yuncler (Toledo)	8663	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 4, piso 1º- A - 45529 Yuncler (Toledo)	8665	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 4, escalera 4, piso 2º, puerta A - 45529 Yuncler (Toledo)	8667	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 4, piso bajo B - 45529 Yuncler (Toledo)	8662	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 4, portal 4, piso 1º-B - 45529 Yuncler (Toledo)	8664	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 4, piso 2º, puerta B - 45529 Yuncler (Toledo)	8666	VIVIENDA	23/02/2022
Calle Doña Jimena nº 6 - Bajo B - 45529 Yuncler (Toledo)	8670	VIVIENDA	23/02/2022
CALLE DOÑA JIMENA Nº 4, PISO 3º, PUERTA B - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8668	VIVIENDA	23/02/2022
C/ 220, 1G - G15 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19597	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G16 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19598	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G17 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19599	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G18 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19600	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G19 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19601	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G21 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19603	GARAJE	02/03/2022
C/ JAEN 3A - PTA 4 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19585	VIVIENDA	02/03/2022
C/ JAEN 3B - PTA 5 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19586	VIVIENDA	02/03/2022
C/ JAEN 1B - PTA 3 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19584	VIVIENDA	02/03/2022
C/ JAEN 5A - PTA 6 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19587	VIVIENDA	02/03/2022
C/ JAEN 7 - PTA 8 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19589	VIVIENDA	02/03/2022
C/ MALAGA 28 - PTA 9 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19590	VIVIENDA	02/03/2022
C/ MALAGA 18 - PTA 14 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19595	VIVIENDA	02/03/2022
C/ JAEN 1A - PTA 2 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19583	VIVIENDA	02/03/2022
C/ MALAGA 24 - PTA 11 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19592	VIVIENDA	02/03/2022
C/ MALAGA 22 - PTA 12 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19593	VIVIENDA	02/03/2022
C/ MALAGA 26 - PTA 10 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19591	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220 G1 - PTA 1 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19582	VIVIENDA	02/03/2022
C/ 220, 1G - G20 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19602	GARAJE	02/03/2022
C/ 220, 1G - G14 - 46113 MONCADA (VALENCIA)	19596	GARAJE	02/03/2022
PASEO ARROYOMOLINOS 36, 1º B	12569	VIVIENDA	07/03/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 11 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9753	TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 12 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9754	TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 10 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9752	TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 09 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9751	TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 4 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9715	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 6 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9717	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 7 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9718	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 18 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9729	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 19 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9730	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 20 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9731	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 21 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9732	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 25 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9736	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 28 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9739	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 29 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9740	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 30 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9741	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 31 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9742	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 32 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9743	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 22 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9733	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 23 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9734	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 24 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9735	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 26 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9737	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 27 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9738	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 33 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9744	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 34 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9745	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 35 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9746	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 36 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9747	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 37 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9748	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 38 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9749	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 39 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9750	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 11 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9722	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 12 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9723	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 13 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9724	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 14 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9725	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 15 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9726	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 2 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9713	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 16 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9727	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 1 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9712	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 9 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9720	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 10 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9721	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 3 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9714	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 17 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9728	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE Y TRASTERO Nº 5 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9716	GARAJE Y TRASTERO	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, GARAJE NUMERO 8 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9719	GARAJE	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA Ñ - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9251	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA A - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9220	VIVIENDA	27/05/2022

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA D - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9231	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA H - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9227	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA G - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9226	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA I - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9236	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA E - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9224	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA F - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9225	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA G - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9234	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA H - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9235	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA F - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9233	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA B - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9221	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA BAJA, PUERTA D - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9223	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 1º, PUERTA E - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9232	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA C - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9230	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA A - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9228	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA A - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9237	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA E - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9241	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-1 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9865	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-8 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9872	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA L - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9248	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA K - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9247	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA J - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9246	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA N - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9250	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA I - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9245	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-7 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9871	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA C - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9239	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-12 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9876	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-13 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9877	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-14 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9878	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-11 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9875	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-3 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9867	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-9 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9873	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA M - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9249	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-4 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9868	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA B - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9238	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA F - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9242	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA BAJA, PUERTA C - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9222	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 1º, PUERTA B - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9229	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-22 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9886	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-25 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9889	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-26 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9890	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-27 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9891	VIVIENDA	27/05/2022

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-29 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9893	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-6 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9870	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-37 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9901	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-24 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9888	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA D - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9240	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-21 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9885	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-18 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9882	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 2, PLANTA 2ª, PUERTA H - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9244	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-36 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9900	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-15 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9879	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-23 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9887	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-19 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9883	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-38 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9902	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, BAJO-5 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9869	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-20 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9884	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-35 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9899	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-30 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9894	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-45 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9909	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 1º-17 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9881	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º-32 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9896	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, ESCALERA 1, PLANTA 2ª, PUERTA G - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9243	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-40 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9904	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-41 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9905	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-42 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9906	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-43 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9907	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-44 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9908	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-39 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9903	VIVIENDA	27/05/2022
C/ LES MARJALS, Nº 3, 2º ATICO-34 - 12592 XILXES (CASTELLON)	9898	VIVIENDA	27/05/2022
PLAZA ROYO Nº 16, PLANTA -1, TRASTERO NUMERO 13 - 45680 CEBOLLA (TOLEDO)	9755	TRASTERO	27/05/2022
CALLE HACHERO 33, 2º C	43416	VIVIENDA	15/06/2022
CALLE ÁLVAREZ SOTOMAYOR 2, 3º 5	2061/H	VIVIENDA	18/09/2022
CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA 37, 4º SUR	17002	VIVIENDA	30/09/2022
CALLE SAN JOAQUÍN 23 ESC 1 BAJO 1	8121	VIVIENDA	30/09/2022
CALLE JUAN PEÑALVER 6 BAJO E	48910	VIVIENDA	30/09/2022
CALLE PALOMERAS 29 PL:02 PT:IZ	41643	VIVIENDA	04/10/2022
CALLE GOBERNADOR MARÍN ACUÑA 53, 3º NORTE	28355	VIVIENDA	27/10/2022
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1, planta sotano 3, Garaje 7 - 30620 FORTUNA (MURCIA)	17307/7	GARAJE	03/02/2023
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1, planta Baja, puerta A - 30620 FORTUNA (MURCIA)	17308	VIVIENDA	03/02/2023
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1, planta Baja, puerta B - 30620 FORTUNA (MURCIA)	17309	VIVIENDA	03/02/2023
C/ MIGUEL DELIBES, Nº 1, planta sotano 3, Garaje 8 - 30620 FORTUNA (MURCIA)	17307/8	GARAJE	03/02/2023
Calle Manila, nº 11, planta Baja, puerta D - 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia)	31844	VIVIENDA	03/02/2023

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
Calle Manila. nº 11, planta 2, puerta B - 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia)	31828	VIVIENDA	03/02/2023
Calle Manila, nº 11, planta 2, puerta C - 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia)	31860	VIVIENDA	03/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2, 2º-8 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70046	VIVIENDA	24/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2, 2º-15 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70053	VIVIENDA	24/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2., 2º-9 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70047	VIVIENDA	24/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2, 1º-8 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70035	VIVIENDA	24/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2, 2º-11 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70049	VIVIENDA	24/02/2023
TRAVESIA DEL ARENAL 2, Bajo-6 - 45008 AZUCAICA (TOLEDO)	70021	VIVIENDA	24/02/2023
CL SANTA MARIA 5, Planta 2, Puerta B (Vivienda tipo A) - 45222 BOROX (TOLEDO)	5775	VIVIENDA	24/02/2023
CL SANTA MARIA 5, Planta 2, Puerta D (Vivienda tipo D) - 45222 BOROX (TOLEDO)	5778	VIVIENDA	24/02/2023
CL SANTA MARIA 5, Planta 1, Puerta A (Vivienda tipo B) - 45222 BOROX (TOLEDO)	5773	VIVIENDA	24/02/2023
CL SANTA MARIA 5, Planta 1, Puerta B (Vivienda tipo C) - 45222 BOROX (TOLEDO)	5774	VIVIENDA	24/02/2023
CL RONDA 36, BAJO-A (en escritura 1º-A) - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4124	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Bajo B - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4122	VIVIENDA	24/02/2023
CL RONDA 36, 1º-B - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4131	VIVIENDA	24/02/2023
CL RONDA 36, 1º-C - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4132	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, 2º-B - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4135	VIVIENDA	24/02/2023
CL RONDA 36, 1º-A (en escritura 2ªA) - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4130	VIVIENDA	24/02/2023
CL RONDA 36, 1º-D - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4133	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, 1º-A - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4126	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, 1º-B - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4127	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, 2º-A - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4134	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, 2º-C - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4136	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Trastero 3 en -1 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4116	TRASTERO	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Trastero 4 en -1 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4117	TRASTERO	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Bajo A - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4121	VIVIENDA	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Trastero 4 en -2 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4118	TRASTERO	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Trastero 7 en -2 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4119	TRASTERO	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Trastero 8 en -2 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4120	TRASTERO	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Garaje 3 en -2 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4114	GARAJE	24/02/2023
CL MAGAN 21A, Garaje 4 en -2 - 45592 CABAÑAS DE LA SAGRA (TOLEDO)	4115	GARAJE	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 4, Bajo-C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20875	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 2, Bajo A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20873	VIVIENDA	24/02/2023
CL SOROLLA 2, Bajo B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20852	VIVIENDA	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) 2º-B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20862	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 4, 2º-C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20883	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 4, 2º-D - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20884	VIVIENDA	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) 3º-A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20868	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 4, 2º-A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20881	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 2, 1º-B - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20878	VIVIENDA	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Bajo C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20850	VIVIENDA	24/02/2023

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) 1º-A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20854	VIVIENDA	24/02/2023
CL SOROLLA 2, 1º-C - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20860	VIVIENDA	24/02/2023
CL SOROLLA 2, 2º-A - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20865	VIVIENDA	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 6 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20814	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 12 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20820	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 16 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20824	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 20 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20828	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Trastero 9 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20841	TRASTERO	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Trastero 1 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20833	TRASTERO	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Trastero 3 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20835	TRASTERO	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 5 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20813	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 9 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20817	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 10 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20818	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 13 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20821	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 17 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20825	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Trastero 8 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20840	TRASTERO	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) Garaje 21 - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20829	GARAJE	24/02/2023
CL BEATO JUAN DE AVILA 32 (antes 38) 1º-D - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20857	VIVIENDA	24/02/2023
CL FRANCISCO PIZARRO 4, Bajo-D - 45510 FUENSALIDA (TOLEDO)	20876	VIVIENDA	24/02/2023
Calle Manila, nº 11, planta Baja, puerta C - 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia)	31842	VIVIENDA	24/02/2023
Calle Manila, Nº 11, planta 1, puerta E - 30740 San Pedro del Pinatar (Murcia)	31854	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 3, Bajo A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4871	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 3, 1º-A - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4874	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 3, 1º-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4876	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 5, Bajo C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4882	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 5, 1º-E - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4888	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 5, 1º-D - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4887	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 5, 2º-C - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4891	VIVIENDA	24/02/2023
AV. MARQUES MONTEMAYOR 5, 2º-D - 45260 VILLASECA DE LA SAGRA ( TOLEDO )	4892	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 11 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8132	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 1º-E - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8144	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 2º-D - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8149	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 2º-C - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8148	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 1º-A - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8140	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 2º-B - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8147	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 1º-F - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8145	VIVIENDA	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 2 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8123	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 4 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8125	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 5 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8126	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 6 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8127	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 8 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8129	GARAJE	24/02/2023

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
PS DEL PRADO 33, Garaje 9 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8130	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, Garaje 1 - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8122	GARAJE	24/02/2023
PS DEL PRADO 33, 1º-C - 45529 YUNCLER (TOLEDO)	8142	VIVIENDA	24/02/2023
CL SANTA ZOA, 18	16890	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16885	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16881	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16936	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16940	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16943	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16945	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16914	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16892	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16896	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16917	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16921	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16924	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16926	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16951	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16954	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16950	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16949	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16956	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16958	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16962	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16955	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16948	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16906	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16901	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16905	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16903	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16952	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16957	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16961	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16965	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16967	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16960	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16966	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16953	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16959	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16902	VIVIENDA	09/05/2023
CL JARALES, 6	16963	VIVIENDA	09/05/2023

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CL JARALES, 6	16964	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16900	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16904	VIVIENDA	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16882	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16883	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16884	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16886	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16887	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16893	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16894	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16895	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16897	GARAJE	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16898	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16909	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16910	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16911	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16912	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16913	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16915	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16916	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16918	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16919	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16920	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16922	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16923	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16925	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16927	GARAJE	09/05/2023
CL JARALES, 6	16928	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16929	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16930	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16931	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16932	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16933	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16934	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16935	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16937	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16938	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16939	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16941	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16942	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16944	TRASTERO	09/05/2023

DIRECCIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPO ACTIVO	FECHA ADQUISICIÓN
CL JARALES, 6	16946	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16888	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16889	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16891	TRASTERO	09/05/2023
CL JARALES, 6	16947	TRASTERO	09/05/2023
CL SANTA ZOA, 18	16899	LOCAL	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	32097	VIVIENDA	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	32105	VIVIENDA	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	31975	GARAJE	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	31997	GARAJE	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	31999	GARAJE	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	32061	TRASTERO	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	32083	TRASTERO	09/05/2023
PS FLORENCIA, 4	32085	TRASTERO	09/05/2023

## 1. Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

La capitalización bursátil de Ktesios a 31 de diciembre de 2024 se situó en 32,9 millones de euros y sus acciones cotizaban a un valor por acción de 17,10 euros, un NAV de 46,3 millones de euros. A 31 de diciembre de 2023 la capitalización bursátil se situaba en 28,5 millones de euros con un NAV de 38,9 millones de euros.

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

## 2. Evolución y resultado de los negocios

En 2024, Ktesios SOCIMI ha experimentado un crecimiento significativo, impulsado en gran parte por su fusión con QPQ.

- **Ingresos y Beneficios:** Los ingresos brutos por alquileres aumentaron respecto al año 2023 un 73,26%, alcanzando los 2,809 millones de euros. Este incremento está motivado principalmente por la combinación de negocios realizada con la fusión. El beneficio operativo (EBITDA) creció un 757%, situándose en 2.174.683 euros, y el beneficio neto fue de 218.212 euros, respecto al resultado negativo del periodo anterior (1.024.570).
- **Cartera y Ocupación:** La cartera de Ktesios tiene un valor bruto estimado de mercado de 60.409.666 euros, con un ratio de ocupación del 95,4% y una tasa de morosidad del 3,66%.
- **Estrategia y Modelo de Negocio:** Ktesios se enfoca en invertir en localidades non-prime con una microeconomía favorable, combinando alta rentabilidad, bajo riesgo e impacto social.

En 2024, el mercado del alquiler asequible en España ha mostrado varias tendencias importantes:

1. **Aumento de la Demanda:** La demanda de alquileres asequibles ha seguido creciendo, especialmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, debido a la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad.
2. **Escasez de Oferta:** La oferta de viviendas asequibles ha sido limitada, lo que ha llevado a un aumento de los precios. La escasez de oferta sigue siendo uno de los principales retos del sector.
3. **Incremento de Precios:** Los precios del alquiler han continuado su tendencia al alza. La rentabilidad por alquiler de una vivienda en España alcanzó entre un 2% y un 5% al cierre de 2024, lo que supone un aumento de entre un 4% y un 8% respecto al 2023.
4. **Inversión en Vivienda Asequible:** Ha habido un interés creciente por parte de los inversores en el segmento de la vivienda asequible, lo que ha llevado a un aumento en la inversión en este tipo de activos.

En resumen, el mercado del alquiler asequible en España en 2024 ha estado marcado por una alta demanda, una oferta limitada y un aumento de precios, lo que ha generado desafíos tanto para inquilinos como para propietarios.

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

A 31 de diciembre de 2024, el importe de las inversiones inmobiliarias ascendía a 34.894.647 euros (19.430.368 euros a 31 de diciembre de 2023). El valor de los inmuebles, según evaluación de experto independiente siguiendo los criterios RICS, es de 60.409.666 euros (42.319.419 euros en 2023).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 19.249.660 euros (17.971.200 euros a 31 de diciembre de 2023), con una prima de emisión de 5.376.421 euros (4.673.268 euros a 31 de diciembre de 2023).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2024 asciende a 3.186.037 euros (1.781.162 euros en el ejercicio 2023). El resultado del ejercicio 2024 es de 218.212 euros de pérdidas (1.024.570 euros de pérdidas en el ejercicio 2023).

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 2024 la Sociedad tuvo una tasa de impago de alquileres del 8,2% (7,2% en el ejercicio 2023). 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.

#### Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, salvo un total de 62.700 euros por obligaciones vinculadas a una de las financiaciones hipotecarias (mismo importe que a 31 de diciembre de 2023) y a 179.365 euros depositados en una cuenta garante de los requisitos de liquidez exigidos para operar en el sistema multilateral de negociación BME Growth de BME MTF Equity de Madrid.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad ha mitigado el riesgo de tipo de interés contratando financiaciones a tipo fijo. El 69% 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 31% de la deuda con entidades de crédito.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

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

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

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

**4. Investigación y desarrollo**

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

**5. Evolución bursátil**

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

El precio de la acción a 31 de diciembre de 2024 era de 17,1 euros. A 31 de diciembre de 2023 era de 15.90 euros.

**6. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad posee un total de 19.021 acciones en autocartera (16.049 a 31 de diciembre de 2023), lo que representa un 0,89% 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:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	37
Ratio de operaciones pagadas	13	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	28
Total pagos realizados	614.613	3.033.382,20
Total pagos pendientes	227.764	14.964,36
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	614.613	3.033.382,20
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	3.576	3.302
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

## 9. Hechos Posteriores

Además de los hechos posteriores indicados en la memoria, a juicio de los Administradores, no se han producido más hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

## 10. Perspectivas para el ejercicio 2025

Para 2025, Ktesios SOCIMI tiene perspectivas prometedoras, impulsadas por su estrategia de crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible.

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

En resumen, Ktesios SOCIMI está bien posicionada para continuar su crecimiento y consolidación en el mercado del alquiler asequible en 2025, con un enfoque en la expansión de su cartera, la atracción de inversiones y la promoción de la sostenibilidad.

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024**



El 26 de marzo de 2025, 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 2024, que se constituyen mediante los documentos que se adjuntan a este escrito.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Gallego", written over a horizontal line.

**HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES**  
Presidente del Consejo de Administración

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. Roca", written over a horizontal line.

**GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ**  
Consejero

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "I. Galván", written over a horizontal line.

**IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN**  
Consejero



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

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS  
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE  
ESTABLECE EL MERCADO  
- SCII -

Texto vigente aprobado por el  
Consejo de Administración  
25 de marzo de 2025

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>4</b>
<b>4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....</b>	<b>6</b>
<b>5. ACTIVIDADES DE CONTROL .....</b>	<b>11</b>
<b>6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN .....</b>	<b>13</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

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

Con fecha 25 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios acordó aprobar el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009 (en adelante, “**Ley SOCIMI**”).

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 de SOCIMI.

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.

El 14 de febrero de 2023 Ktesios publicó en el BME Growth un anuncio de suscripción de opciones de compra sobre las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A (en adelante, “**QPQ**”). La entidad GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores SA, con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.372, Folio 212, Hoja M-657.514, sociedad mandatada por Ktesios como entidad agente para la liquidación de la operación, notificó los resultados finales, siendo el resultado de la aceptación de dicha oferta del 99,93%, por encima del umbral definido por la Sociedad del 60,00%. Ktesios abonó con fecha 8 de marzo de 2023 el importe equivalente a la prima de la opción de las opciones de compra adquiridas, es decir, el importe de 0,0625 euros por acción a cada accionista de QPQ.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad del 3 de julio de 2024, aprobó entre otros, la fusión de las sociedades “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (“Absorbente”) y “QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.” (“Absorbida”), mediante absorción de ésta por aquella, con extinción de aquella sociedad, sin liquidación, y traspaso en bloque de su patrimonio social a esta entidad, quien adquirió por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella. Esta operación de fusión fue formalizada mediante escritura pública el 5 de julio de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 2024.

El objeto social de Ktesios tal y como se detalla en el **artículo 2** de sus Estatutos Sociales es:

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*
  - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
  - b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ( “**SOCIMIs** ” ) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria (legal o estatutaria), de distribución de beneficios.*
  - c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, (residentes o no en territorio español), que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que*

se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIS**” ).

- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

La Sociedad **NO** cuenta a 31 de diciembre de 2024 con plantilla de trabajadores, siendo toda la gestión asumida por la Gestora.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado (SCII) de la Sociedad es, por tanto, proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.

- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCII de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

## 2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el **Consejo de Administración** cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas adecuadas para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc.), así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

- Henry Noel Gallego Grajales (Presidente y Consejero Delegado).
- Gonzalo Roca Pérez (Consejero independiente).
- Ignacio Fernández Galván (Consejero dominical).

Asimismo, mediante acuerdo del Consejo de Administración adoptado el pasado 24 de noviembre de 2020, Henry Noel Gallego Grajales fue nombrado Consejero Delegado, teniendo delegadas en él todas las facultades propias del Consejo de Administración atribuidas por los Estatutos Sociales y por la ley de Sociedades de Capital - LSC, a excepción de las facultades exclusivas de la Junta General, así como de las indelegables por la Ley de Sociedades de Capital - LSC.

De igual manera, mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de enero de 2023, desde el 1 de febrero de 2023 la función de Secretaria No Consejera del Consejo de Administración fue encomendada a Maria García Aguado.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada en reunión del Consejo de Administración, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en todas las reuniones del Consejo, salvo aquellas que por urgencia no haya podido ser convocado.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por la Gestora.. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. El Administrador Único y el Director General de la Gestora forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

## 3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por función del Responsable Financiero y el equipo contable de la Gestora.

### **Establecimiento de estrategia y objetivos**

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en ser la primera SOCIMI con vocación social y rentabilidades recurrentes que invierte en activos residenciales en zonas non-prime ofertando alquileres asequibles, en localidades con gran potencial de desarrollo y un microentorno económico favorable.

### **Buenas prácticas**

La Gestora ha definido para todos sus empleados las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos, con el objetivo de orientar al equipo hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles.

En concreto, la Gestora cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo su personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable.
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios.
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su entorno, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas y proveedores externos que puedan verse afectados y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar.

La Gestora ha obtenido la norma ISO 9001, una norma de sistemas de gestión de la calidad (SGC) reconocida en todo el mundo. Proporciona un marco para que las organizaciones cumplan con los requisitos reglamentarios y de los clientes y mejoren de forma constante sus procesos. Se trata de implantar un método de trabajo excelente para la mejora de la calidad de los productos y servicios, así como de la satisfacción del cliente.

### **Capacidades, formación del personal y evaluación del personal**

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que la Gestora cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas desde la Gestora):

- Formación universitaria y postgrado.

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (inmobiliario, mercado de capitales, regulatorio, etc.).
- Experiencia en Dirección Financiera, contable y de auditoría.
- Experiencia en gestión de proyectos.

El proceso de selección del personal, se realiza a través de la propia Gestora. Como seña de identidad, la Gestora cuenta con exigente protocolo de selección de sus empleados y con un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello tiene implantado un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. Igualmente, dicho proceso de evaluación sirve como procedimiento de cara a la fijación de la remuneración variable en el caso de ser aplicable.

#### 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos:
  - o Riesgo relativo al cobro de las rentas de los bienes arrendados por la Sociedad, ya que los arrendatarios podrían sufrir circunstancias financieras desfavorables que les impidiera cumplir debidamente con sus compromisos de pago de la renta a la Sociedad. En caso de incumplimiento por parte de un arrendatario, la recuperación del inmueble podría retrasarse, y por consiguiente la disponibilidad del inmueble para volver a alquilarse. Estas circunstancias podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.
  - o Riesgo por la iliquidez de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios. Lo anterior perjudica también a la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.
  - o Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.
  - o Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente. La marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio, para definir la estrategia de la misma, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas.
  - o Riesgo derivado de la no cobertura por las pólizas de la Sociedad de daños producidos en los inmuebles. La Sociedad dispone de seguros que cubren eventuales daños producidos en sus inmuebles, que están expuestos al riesgo de que se produzcan daños por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos provenientes del mismo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados.

Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- Riesgo relacionado con reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: La actividad inmobiliaria, y en particular la residencial, se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendadores.

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

Asimismo, en lo que respecta a la normativa en materia de vivienda, también en los últimos meses estamos viviendo un cambio de paradigma y una incertidumbre jurídica sobre la gestión de los activos que especialmente incide en los tiempos y costes de las reclamaciones judiciales que afecten a los mismos.

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

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo. Un cambio de ciclo, de la situación económica general en España o en las condiciones económicas particulares de las provincias o municipios, o modificaciones puntuales en los planes urbanísticos de las zonas donde están ubicados los activos podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 (“Ley de SOCIMI”) y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto de Sociedades y tiene una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento. No

obstante, la Sociedad puede perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto de Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el departamento financiero de la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros si los hubiera incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico para que sean contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento. No obstante, pueden darse de forma puntual carencias comerciales que no exceden los dos meses, adicionalmente a la fecha existen 3 contratos de renta antigua.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos de la Sociedad están involucradas todas las áreas de la Gestora (valoración, originación, técnica, financiera, etc.), de cara a identificar los criterios de elegibilidad y las cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, aplicando una tasa de descuento apropiada, buscando una rentabilidad bruta en el activo superior al 10%. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad procede a realizar estimaciones de valor internas y valoración y/o tasaciones con una frecuencia mínima anual por un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración, al mismo tiempo que las mismas son aprobadas por el Consejo de Administración.

c) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

Al igual que en el riesgo definido anteriormente la Gestora está involucrada en la negociación de los contratos de financiación, de cara a identificar cláusulas específicas que puedan tener un impacto sobre la información financiera y sobre los desgloses pertinentes que se deban realizar en los estados financieros.

Antes de la firma de cada contrato de financiación se realiza un análisis de la viabilidad para hacer frente al repago de la misma, así como de manejar diferentes escenarios para estresar las distintas posibilidades de cara asegurar que se pueda hacer frente al servicio de la deuda con los ingresos provenientes de los arrendamientos.

De igual manera, se realizan los cálculos pertinentes en base a las condiciones de los contratos de financiación con el objeto de asegurar el correcto tratamiento contable de los vencimientos de la deuda, su coste amortizado y el cumplimiento de los *covenants* si los hubiera.

d) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, la Gestora define la política de capitalización y gastos. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente registrada en el sistema de gestión y contable, que posteriormente es contrastada con la información contabilizada de cara a asegurarse la aserción de totalidad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

Asimismo, la Sociedad tiene establecida una política de pagos, la cual ha sido comunicada a todos sus proveedores. La misma consiste en que los pagos son realizados todos los días 20 de cada mes, siendo el período medio de pago 30 días, salvo casos excepcionales principalmente relativos al proceso de reacondicionamiento de las viviendas, que en muchos casos por prácticas del sector no es posible seguir la misma, ya que deben ser transferidas en el acto.

#### e) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta para el alquiler de cualquiera de los inmuebles de la Sociedad se realiza un doble procesos de proceso de "Scoring", tanto por la Gestora como por la entidad aseguradora, consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación solicitada que consiste principalmente en el examen del contrato laboral (al objeto de verificar antigüedad y si el mismo es de carácter indefinido o temporal), la última declaración de la renta, 3 últimas nóminas y la comprobación de la inclusión del futuro inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos "FIM" ( la cual es realizada por la compañía de seguros con la cual la Sociedad opera). En caso de que la información facilitada para el proceso de análisis resulte positiva, y se considera como tal, cuando el futuro inquilino tiene en vigencia un contrato indefinido de al menos 12 meses y el importe del alquiler suponga como mucho un 35% de la renta mensual disponible, se procede a aceptar al inquilino y a firmar el contrato de arrendamiento siempre que sea aceptado por la compañía de seguros con la cual se formaliza el seguro de impago, seguro que se viene formalizando por la Sociedad con entidades de reconocido prestigio.

En caso de que no se cumpliera algunos de los requisitos anteriores se solicita al futuro inquilino, garantías adicionales (con un máximo de dos meses), ya sea en forma de depósito adicional o de avales / avalistas. En ningún caso se aceptan inquilinos que, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos anteriormente, la renta del inmueble a alquilar suponga más de un 45% de la renta mensual disponible, tenga contrato temporal o tenga un contrato indefinido con período de prueba, salvo que se aporten garantías adicionales que a juicio de la Sociedad sean suficientes para asegurar posibles situaciones de impago futuras.

- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones extrajudicial, previas al inicio de la acción judicial para la reclamación de las rentas impagadas. De tal manera, para el caso de existir un retraso en el cobro de una (1) mensualidad de renta, se hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso. En el caso de acumularse un mes más de impago de renta, es decir, darse dos (2) meses de retraso en el pago de la misma, se procede al envío de una carta fehaciente reclamándole el pago de manera amistosa y simultáneamente se inician las acciones judiciales pertinentes mediante un despacho de abogados especializado en este tipo de procedimientos judiciales, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la recuperación posesoria de la vivienda y a la reclamación de las cantidades impagadas.
- Los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad están sometidos a los dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la mayoría de los casos (i) tienen una duración pactada de 1 año, prorrogable por otras 6 anualidades más de manera potestativa para el arrendatario y preceptiva

para el arrendador, (ii) la renta de alquiler se actualiza anualmente en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, y (iii) cuenta como garantía con una fianza equivalente a 1 mes de renta y la obligación de contratar una póliza de seguro de impago de la renta de alquiler, cuyo coste es asumido por el arrendatario.

En caso de que el inquilino esté asegurado mediante un seguro de impago, la Sociedad hace una gestión telefónica a cara identificar el motivo de la falta de pago y entender las razones del retraso, y en caso de no tener respuesta satisfactoria, se notifica a la compañía de seguros con objeto de que ésta inicie las acciones que ésta estime.

Adicionalmente con una periodicidad semanal se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

#### f) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que la Sociedad, está sujeta y obligada a la auditoría de las cuentas anuales y la revisión de los estados financieros intermedios por parte de un Auditor externo (Grant Thornton).

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:

#### Comité de Inversión y Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión y gestión formado por el Consejero Delegado y la Gestora, que se reúne con una periodicidad quincenal para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación en el caso de ser relevantes.

Las principales funciones del Comité son:

- Análisis y valoración de las oportunidades de inversión.
- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable.
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada.
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

Adicionalmente, la Gestora con carácter semanal analiza, con todos los responsables de área y directivos:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles,
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones,
- La fecha de la puesta en comercialización de los activos en rentabilidad,
- El precio de publicación (renta mensual) versus el precio mínimo aprobado por parte del Consejo (renta mensual),
- Niveles de ocupación.
- El número de contactos y visitas acumuladas desde su publicación y de la última semana.
- La fecha de firma del contrato, la fecha estimada de finalización del contrato, las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario (depósitos, fianzas), el número de meses impagados, así como su importe.

A la finalización de cada reunión del mencionado Comité se levanta un acta el cual es distribuido a todos los asistentes para que aporten sus comentarios. Para el caso que después de una semana no se hubiera recibido feedback por parte de ninguno de los asistentes, el acta se considera cerrada según el contenido. Toda reunión del Comité comienza con un seguimiento de los puntos marcados para ser seguidos en la reunión anterior.

#### Planificación y presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Gestora.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

#### Marco de poderes

Con fecha 5 de marzo de 2021 fue otorgada escritura de poder general a favor de la Gestora, ante el Notario de Madrid don Juan Aznar de la Haza, con el número 1.034 de protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid inscripción 11ª.

#### Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora se encarga de realizar y supervisar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar las remesas de recibos domiciliadas y la de asegurar los cobros de aquellos alquileres que no se encuentran domiciliadas.

En concreto, las responsabilidades son las que se incluyen a continuación:

- Cálculo y emisión de las facturas de alquiler correspondientes a los inquilinos.
- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.
- Realización de unos informes mensuales de los ingresos y gastos recurrentes de las viviendas en alquiler y seguimiento de los mismos.
- Conservación de toda la documentación relacionada con la gestión de la propiedad.

#### Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene la gestión delegada de estos en la Gestora que cuenta con un departamento financiero y contable interno, y a su vez esta (la Gestora), cuenta con el apoyo y asesoramiento de un proveedor externo de reconocido prestigio que actúa siempre bajo la supervisión de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son enviados al departamento contable diariamente, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Gestora.

Igualmente, con una periodicidad mensual el departamento contable envía un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable.

La Gestora cuenta con un programa de gestión contable y de activos, que permite que en todo momento se tenga acceso a la información por parte de la Sociedad. TAAF, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros es realizada por la Gestora.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Consejero Delegado de la Sociedad. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas.

Las cuentas anuales están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. Tanto el Consejero Delegado como la Gestora mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales preparadas bajo el Plan General Contable Español, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad, limitación o párrafo de énfasis.

## 6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

La Sociedad realiza cierres semestrales y elabora estados financieros intermedios preparados bajo PGC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de contar someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Consejero Delegado de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales y los estados financieros intermedios, son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

## 7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente, la Gestora realiza reportes periódicos que sirven como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de Ktesios, así como asegurarse de que es la misma

reflejada en su página web y la reportada al mercado. La totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es auditada y preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.