



# ktesios

“Primera SOCIMI con impacto social y rentabilidades recurrentes que invierte en zonas non-prime con alquileres asequibles”



## *“Pioneros y referentes del alquiler asequible”*

- 🏠 SOCIMI residencial de impacto social, con un enfoque patrimonialista y de gestión prudente, orientada a inversores que buscan estabilidad con rentabilidades recurrentes.
- 🏠 Ktesios adquiere activos en zonas *non prime* con descuentos sustanciales (>40%), que permiten ofertar vivienda asequible y generar mayor rentabilidad para el accionista.
- 🏠 Ktesios promueve un modelo de negocio, además de social, sostenible que potencia la economía circular, a través de la reutilización de edificios ya construidos y promoviendo la economía local (proveedores y materiales), que permite la reducción de la huella de carbono.
- 🏠 El objetivo de Ktesios es desarrollar una gestión eficiente, transparente y cercana (a través de RKS-AM), que contribuya a profesionalizar y consolidar el sector.

# Ktesios SOCIMI – Informe Trimestral

## Reseña del 2024

El presente informe muestra la evolución de Ktesios y los resultados del T3 2024 (septiembre de 2024).

La vivienda asequible continúa cogiendo fuerza y se posiciona como una cuestión clave en el panorama socio político actual. La demanda supera con creces a la oferta, que, sumado a políticas y propuestas restrictivas, han llevado a elevar los precios (tanto de compra como alquiler), principalmente en las grandes urbes. En este sentido, Ktesios SOCIMI sigue proporcionando soluciones efectivas y reales que den respuesta a dicha problemática.

- El proceso de fusión se cristalizó la primera semana de julio 2024. Una fusión que refleja un modelo de negocio más consolidado y una generación de negocio más robusta.
- Al cierre de septiembre se evidencian los beneficios residuales de la fusión, teniendo un volumen de ingresos similares a la operación total reportada en el 2023. Esto representa un **29% de crecimiento** en el ingreso mensual promedio.
- En línea con las expectativas iniciales, una vez cristalizada la fusión se esperaba aprovechar algunas sinergias en la operación de ambas sociedades. Esto se puede ver en la mejora sustancial a nivel de EBITDA (**un crecimiento del 79% YTD**).
- La consolidación de QPQ permite capitalizar el valor de sus activos respecto al valor de la operación, teniendo un impacto positivo en el resultado del periodo (**€590k**), duplicando el valor de la cartera inmobiliaria, incrementando el NAV por acción implícito, y encaminando a Ktesios a la búsqueda de punto de equilibrio financiero.
- Respecto al fondo de maniobra, estamos trabajando en la optimización de la estructura de capital (**actualmente un LTV 27%**), buscando mejores opciones de financiación. Adicionalmente, la gestión comercial permitirá reciclar capital de forma importante en los próximos meses.

## Expectativas de Negocio

- Si bien nos encontramos en un contexto de mercado todavía retador, somos optimistas en la capacidad de Ktesios para capitalizar el viento de cola que trajo la fusión.
- Como pioneros en la estrategia de consolidación de mercado, vemos oportunidades de inversión muy interesantes, provenientes principalmente de inversores institucionales y ya no sólo de carteras adjudicadas de la banca.
- Con un mayor entendimiento y apetito por parte de inversores y financiadores, tenemos la expectativa de llegar a un vehículo de **>€250M GAV** al cierre de 2028 y una cartera de **>2000 viviendas**.
- Hemos reforzado nuestra estrategia comercial para reforzar el plan de rotación de los activos; palanca fundamental para el crecimiento y para la generación de rentabilidad para los inversores a través de **dividendos a partir del 2027**.

# Datos Generales<sup>1</sup>



1. Datos no auditados a 31/12/2024.  
2. Excluye Capex y los costes de transacción.  
3. Ingresos anualizados del último mes (GR1x12).

# Cartera Inmobiliaria

➤ **826**  
Activos

➤ **470 €/mes**  
Alquiler medio

➤ **527**  
Viviendas

➤ **4,4 años**  
Duración media  
contratos de alquiler

➤ **50.473**  
Área (m2)

➤ **95,4%**  
Ratio ocupación

➤ **27,6 M€**  
Coste compra

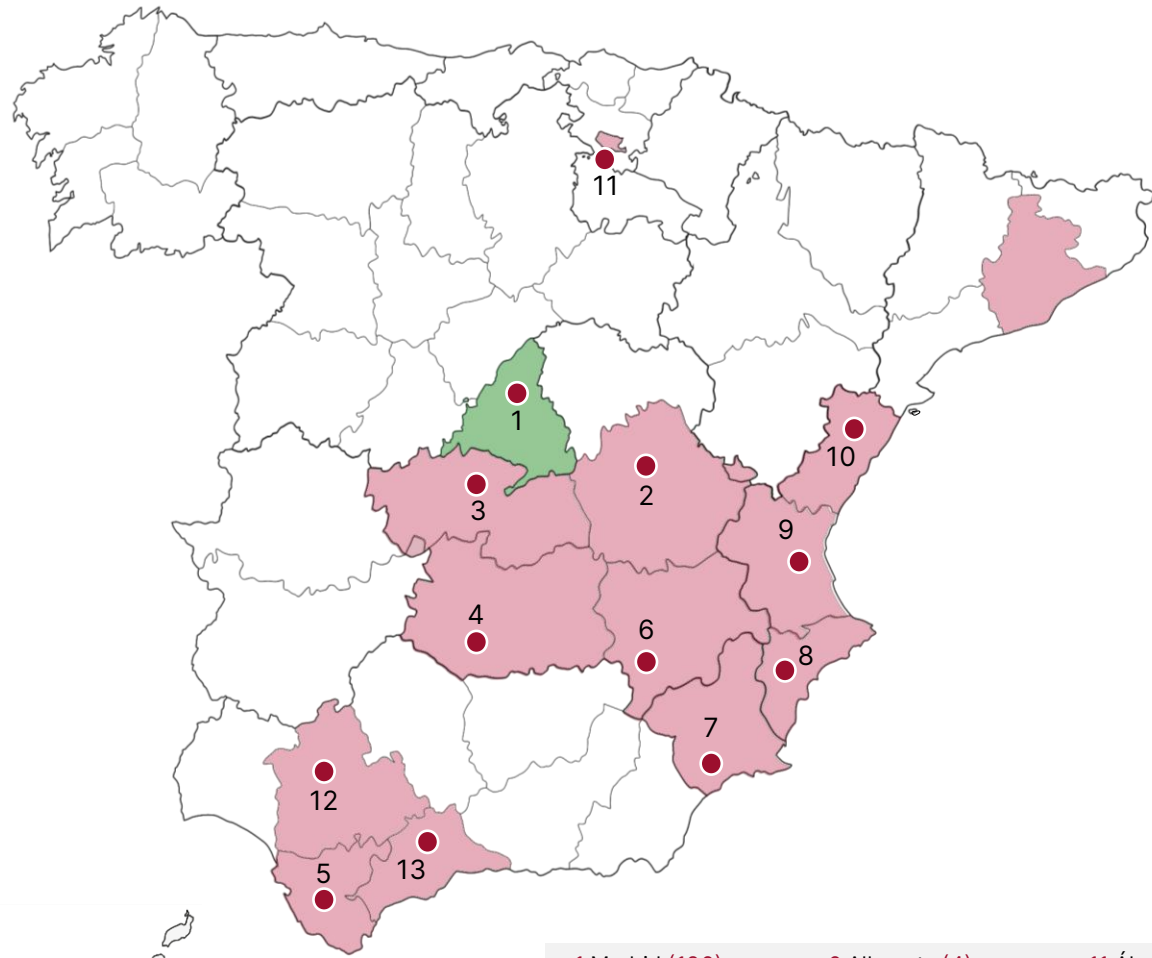
➤ **259,3 k€**  
Ingresos mensuales

➤ **57,6 M€**  
Valor mercado

➤ **32,9 M€**  
Capitalización

➤ **102 k€**  
Valor mercado  
medio

➤ **3,6%**  
Morosidad



1. Madrid (186)	6. Albacete (4)	11. Álava (2)
2. Cuenca (85)	7. Murcia (32)	12. Sevilla (2)
3. Toledo (322)	8. Alicante (19)	13. Málaga: (2)
4. Ciudad Real (88)	9. Valencia (31)	14. L. Palmas: (2)
5. Cádiz (12)	10. Castellón (39)	

Datos a 31/12/2024

# Análisis de la Acción

Producto	SOCIMI Residencial
Inicio Actividad	Marzo 2019
ISIN	ES0105536009
N.º Acciones	1.924.966
N.º Accionistas	82
Ticker	YKTS
Mercado	BME Growth

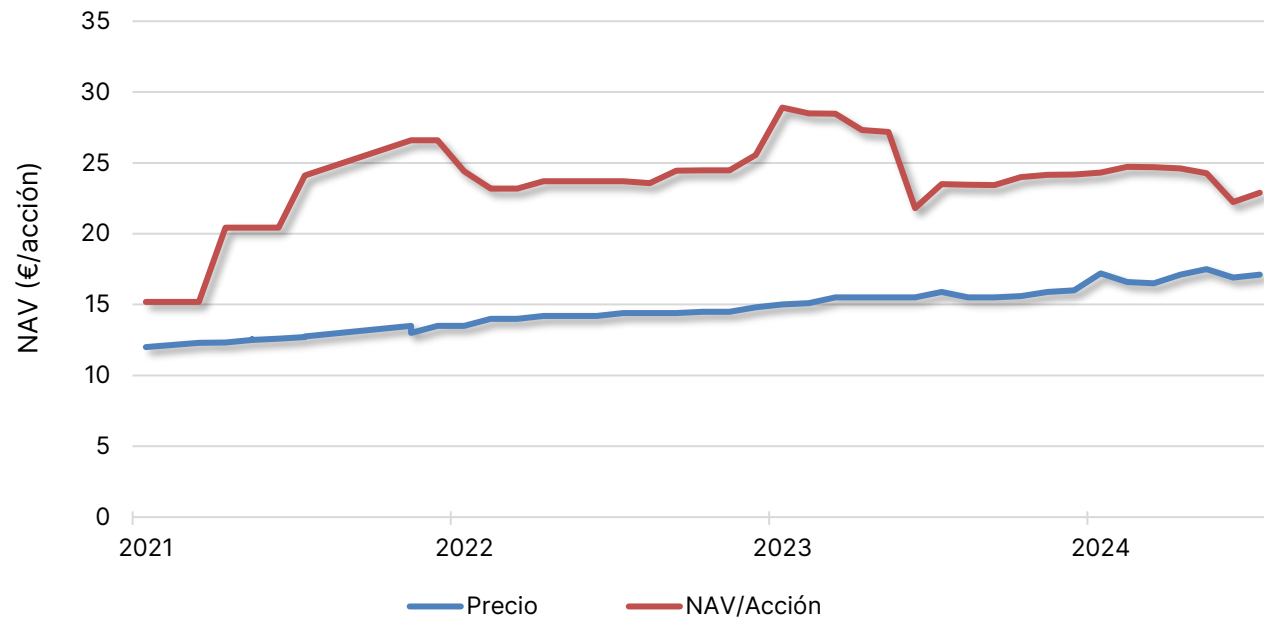
## Estructura Accionarial

Fondo RKS RE	79,9%
Free Float	14,6%
Grupo RKS	4,3%
Autocartera	0,99%

## Valoración GVC Gaesco

- ✓ Recomendación: COMPRAR.
- ✓ Precio objetivo: 18,80€/acción.
- ✓ Etiqueta: ESG Focus Inside.

VER  
COTIZACIÓN



Precio Actual: 17,10 €/acción.

- Revalorización: 42,5%.
- Capitalización: 32,9 M€.

	Volumen (k acciones)	Efectivo (k €)
2023	29	428
2024	68	1.074



# Definición de Negocio

*“Invertimos en inmuebles, creamos hogares”*

## Clientes

- 🏠 Inquilinos que busquen estabilidad en su vivienda cerca de sus lugares de trabajo.
- 🏠 Inversores que buscan rentabilidad recurrente, basados en activos productivos de la economía real.

## Producto

- 🏠 Activos residenciales adjudicados que provienen principalmente de bancos y fondos de inversión (REOs).
- 🏠 Inmuebles en zonas periféricas.
- 🏠 Alquileres asequibles que permitan un alto nivel de ocupación y baja rotación.

## Cadena de Valor

- 🏠 Estudio y adquisición de activos inmobiliarios.
- 🏠 Puesta a punto, comercialización y gestión del proceso de arrendamiento.
- 🏠 Seguimiento y control del gasto que permitan potenciar la rentabilidad.

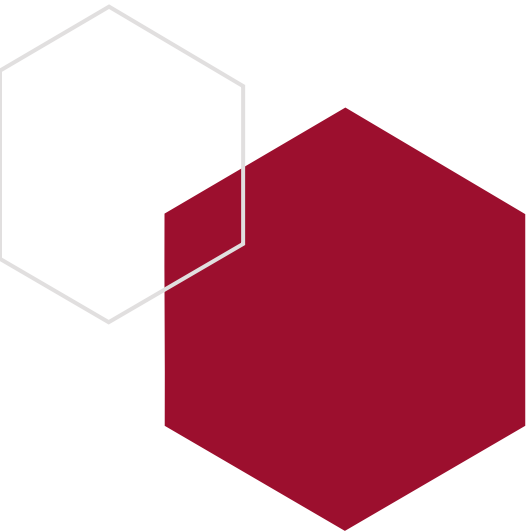
## Valores de la Empresa

- 🏠 **Transparencia:** Acceso a la información para inversores e inquilinos, a través de web corporativa y BME Growth.
- 🏠 **Cercanía:** Una de nuestras prioridades es el alineamiento con los inversores e inquilinos con una propuesta de comercio local y cercano.
- 🏠 **Compromiso Social:** Apoyo al acceso a vivienda digna y asequible, adecuando activos existentes a los estándares de sostenibilidad vigentes.
- 🏠 **Adaptabilidad:** Adecuamos nuestros procesos de forma ágil y eficiente a los cambios que se produzcan en lo que afecte al negocio: ya sea a nivel social, económico y/o legal.

# Estrategia de Inversión

*“SOCIMI residencial orientada a inversores que buscan estabilidad y retornos recurrentes”*

- 🏠 Ktesios adquiere inmuebles residenciales y los arrienda como vivienda habitual a la clase trabajadora. Con ello genera rentas recurrentes que son la base del aumento de su valor.
- 🏠 Promoviendo un modelo de negocio sostenible que potencia la economía circular, a través de la reutilizando edificios ya construidos y trabajando con proveedores locales, lo cual permite la reducción de la huella de carbono.
- 🏠 Alta descorrelación sectorial y baja competencia institucional.
- 🏠 Inversión en localidades non prime con una microeconomía favorable.
- 🏠 Activos terminados, con licencia de primera ocupación que permitan bonificaciones régimen SOCIMI (95% del ITP).
- 🏠 Activos concentrados en una misma localización que permiten la optimización de la gestión y de los recursos.





# Criterios de Elegibilidad

*“Invertimos en activos residenciales con gran potencial de revalorización y alquilerabilidad”*



Completados residential assets, first occupancy license, requiring minimum adequacy.

Que cumplan con el régimen urbanístico.

Activos de segunda transmisión que permitan bonificaciones régimen SOCIMI (95% del ITP).

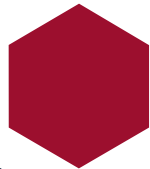


Activos concentrados en una misma localización que permiten la optimización de la gestión y de los recursos.

Activos libres de carga y gravámenes.



Viviendas básicas y funcionales (+2 dormitorios), alejadas de las grandes ciudades y en buen estado de conservación. Ideales para que familias establezcan en ellas su residencia permanente.



Localizaciones que permitan su alquilerabilidad y venta:

- Actividad y/o tejido industrial, microeconomía estable.
- Buenos servicios básicos y de comunicación.
- Situación demográfica positiva.
- Zonas no conflictivas.



Sin okupación.

## Análisis de los inmuebles



- 🏠 Más de 2.000 activos elegibles.
- 🏠 Activos con precios competitivos.
- 🏠 Zonas en desarrollo con alto potencial.

## Adquisición de los activos



- 🏠 Alta capacidad de adquisiciones escalable en el tiempo.

## Puesta a punto y comercialización



- 🏠 Desde la compra es de gran importancia que el activo genere valor en el menor tiempo posible.
- 🏠 Contención de gastos y celeridad en la comercialización.

## Seguimiento de la inversión



- 🏠 Gestión integral y eficiente de los inmuebles.
- 🏠 Activos generadores de rentas recurrentes, con seguro de impago.

## Desinversión

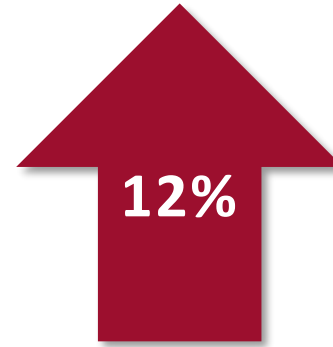


- 🏠 Mediante la venta de los inmuebles.
- 🏠 Posibilidad de alquiler con opción a compra.

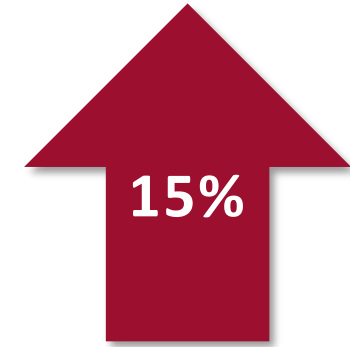
# Pipeline – 12 Meses

- 🏠 >28 carteras analizadas ubicadas en más de 40 poblaciones de 10 provincias.
- 🏠 Más de 2.000 activos con una inversión aproximada de 100M€.
- 🏠 Valor de mercado: >145M€.
- 🏠 Ingresos por renta anual (pipeline): 8,5M€.

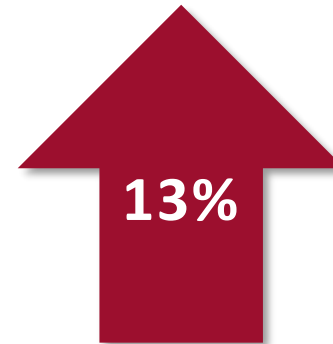
Yield Bruta



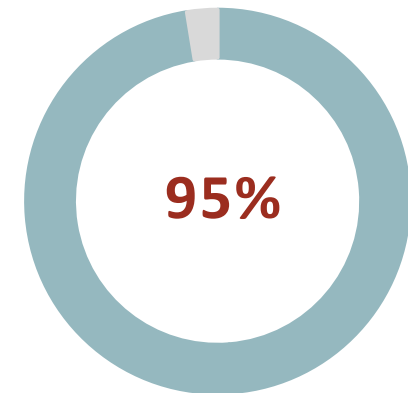
TIR 5 Años



TIR 10 Años



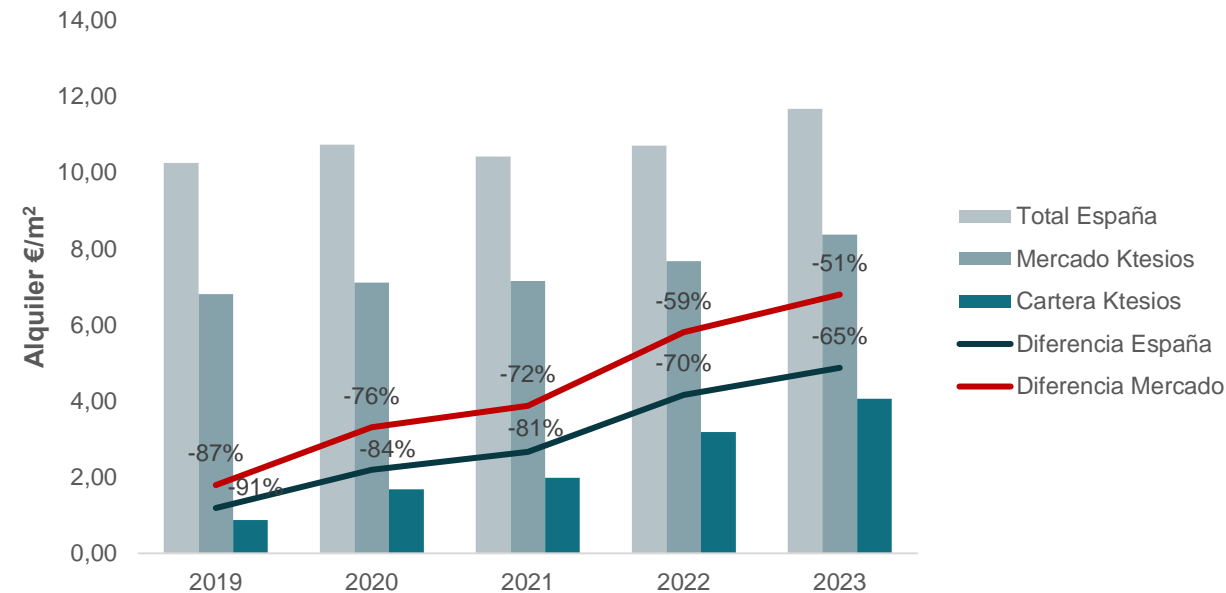
Ratio Ocupación



# Inversión con Impacto Social

*La huella de sostenibilidad de Ktesios se ha basado en varios pilares fundamentales que se centran en el beneficio social y el desarrollo económico de las zonas no privilegiadas...*

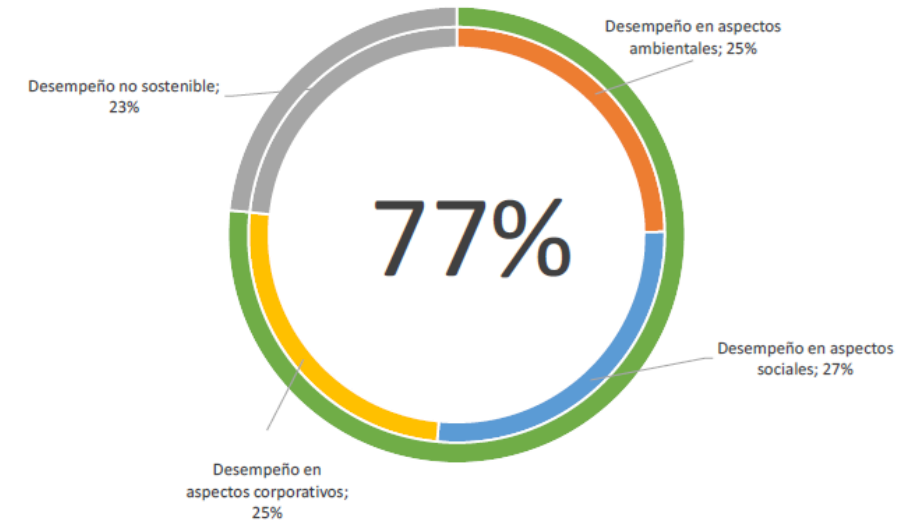
1. **Una empresa que nace con un enfoque social:** Estrategia empresarial enfocada a proporcionar vivienda asequible y de alta calidad a la clase trabajadora española. Un aspecto clave es que los alquileres que ofrece la compañía son, de media, un 78% inferiores a la media nacional o un 69% inferiores a los alquileres de las provincias donde opera basados en los reportes de precios de Idealista entre el 2019 y 2023.
2. **Experiencia en la gestión de Poblaciones Diversas con Soluciones Flexibles:** Capacidad de adaptación a situaciones desafiantes y su compromiso de brindar soluciones habitacionales adecuadas para una amplia gama de inquilinos. Promoción de la diversidad, incluyendo inquilinos de todas las procedencias, independientemente de su origen, género, orientación sexual, discapacidad o cualquier otra característica.



Fuente: Evolución del precio de la vivienda en venta en España - Idealista

... convirtiéndose en pionera en ESG considerando un alto desempeño en sostenibilidad respecto al sector.

3. **Promoción de un modelo de negocio sostenible:** Ktesios ha incursionado en el desarrollo de una estrategia de sostenibilidad sólida y alineada con su modelo de negocio. Esto incluye la creación de un mapa de ruta para la identificación de riesgos y oportunidades en temas medioambientales, su transición hacia una economía *net zero*, y la necesidad de medición de su impacto social en sus inquilinos y las comunidades donde invierte.



*Desempeño Sostenible Relativo: Alto*

# 10 Razones para Invertir

- 1 Gran potencial de revaloración de la acción y reparto de dividendo periódico.
- 2 Fuerte creación de valor en la adquisición de activos.
- 3 Inversión descorrelacionada del propio inmobiliario y de los mercados financieros.
- 4 Retornos altos, estables y recurrentes.
- 5 Inversión ESG que ofrece vivienda asequible.
- 6 Estrategia de inversión única sin competencia institucional.
- 7 Perspectivas de crecimiento positivas.
- 8 Equipo gestor con *track record* demostrado.
- 9 Equilibrio sólido, apalancamiento moderado y una sólida posición de caja.
- 10 Baja morosidad – alineamiento con los inquilinos.



# Consejo de Administración



**Henry Gallego Grajales**  
Chairman & CEO



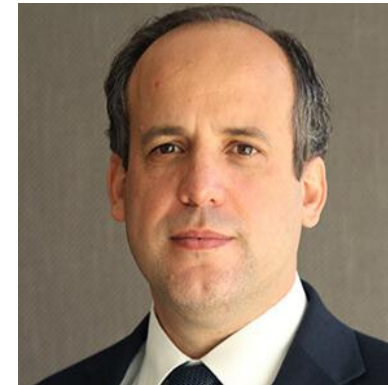
Henry es fundador y CEO del Grupo RKS, así como CEO de KTESIOS SOCIMI (España) y AIFM del Fondo RKS RE (Luxemburgo). Con más de 25 años de experiencia, es un experto en estructuras de inversión alternativas, incluidos los mercados inmobiliarios y de capitales. Tiene una licenciatura en Trabajo Social y ha seguido varios cursos y obtenido certificaciones en gestión de inversiones y finanzas estructuradas. Trabajó en Londres y Madrid como Director de Finanzas Estructuradas en Fitch Ratings y Bankia (ahora CaixaBank).



**Ignacio Fernández-Galván**  
Consejero



Ignacio es un profesional del Sector Farmacéutico que ha combinado su profesión con inversiones en private equity, Venture Capital y mercados de capitales. Tiene una dilatada experiencia en inversiones inmobiliarias de todo tipo, principalmente en residencial, en Latinoamérica y Europa.



**Gonzalo Roca Pérez**  
Consejero



Gonzalo tiene un Máster en “Finanzas Avanzadas” de la IE Business School y un Máster en “Gestión de Empresas Promotoras Inmobiliarias” de la Univ. de Barcelona. Trabajó como Director de Desarrollo de Negocio en Servihabitat, Actualmente ocupa el cargo de Director de Asesoría de Deuda en Arcano Partners Investment Bank.



**María García Aguado**  
Secretaria no Consejera



María, Graduada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Francisco de Vitoria, es especialista en Derecho Societario e Inmobiliario-Real Estate. Cuenta con una sólida experiencia en el asesoramiento judicial y extrajudicial en la gestión de activos inmobiliarios, compraventas, due diligence, etc.

# Datos de Contacto



**Henry Gallego**  
CEO

Email: [hgallego@rks-am.com](mailto:hgallego@rks-am.com)

Tel. +34 691 078 928



**Andrés Galindo**  
Director General

Email: [agalindo@rks-am.com](mailto:agalindo@rks-am.com)

Tel. +34 666 868 469



**Bernhard Schmidt**  
Investor Relations

Email: [bschmidt@rks-am.com](mailto:bschmidt@rks-am.com)

Tel. +34 664 323 997



[www.linkedin.com/company/ktesios/](https://www.linkedin.com/company/ktesios/)



<https://ktesios-socimi.es/>



[comunicacion@rks-am.com](mailto:comunicacion@rks-am.com)



# Aviso Legal

Este documento ha sido elaborado por KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Compañía") con fines puramente informativos. La información contenida en esta presentación no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Compañía pueda desear o requerir al decidir si comprar o no dichos valores y no ha sido verificada por la Compañía o cualquier otra persona. La información contenida en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso.

Ni la Compañía, ni sus accionistas, directivos o asesores serán responsables de la exactitud o de la integridad de la información o de las declaraciones incluidas en la presentación cuyo contenido, en ningún caso, podrá ser interpretado como cualquier tipo de representación o de garantía explícita o implícita hecha por la Compañía o cualquier otra persona. Aunque la Compañía ha tomado todas las medidas necesarias para garantizar que la información proporcionada sea lo más precisa y veraz posible en el momento de la presentación, los diversos datos, estimaciones y proyecciones aquí contenidos pueden ser modificados en cualquier momento, ya que dicha información es preliminar. En particular, la información inicial utilizada para calcular el NAV se deriva de cuentas y balances no auditados y, por lo tanto, podría modificarse.

Ni la información contenida en este documento, ni ninguna otra información que pueda facilitarse a sus destinatarios en el futuro, podrán tomarse como referencia para la formalización de ninguna transacción. La operación a la que se refiere este documento puede verse afectada por disposiciones regulatorias especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y normativo por parte de un experto independiente. La recepción de este documento por parte de su destinatario implica la plena aceptación del contenido de este aviso previo. Del mismo modo, ni la Compañía, ni sus accionistas, directores o asesores serán responsables, en ningún caso (ya sea por negligencia o por cualquier otro motivo), de cualquier pérdida o daño que pueda derivarse del uso de la presentación o de cualquiera de sus contenidos.

La Compañía no asume ningún compromiso de publicar cualquier posible modificación, actualización o corrección de la información, datos o declaraciones contenidas en esta presentación, ya sea debido a cambios en las estrategias u objetivos de la Compañía, debido a eventos imprevisibles o eventos que surjan y afecten las estrategias u objetivos de la Compañía o por cualquier otra razón. La presentación puede contener proyecciones con respecto al negocio, inversiones, condición financiera, resultados operativos, dividendos, estrategia o los planes y objetivos de la Compañía. Por su naturaleza, las proyecciones implican riesgos e incertidumbre, ya que reflejan las expectativas de la Compañía y las estimaciones de eventos y circunstancias futuras que pueden no ser precisas. Existen una serie de factores, entre ellos el desarrollo político, económico y regulatorio de España y de la Unión Europea, que podrían provocar que los resultados reales difieran materialmente de los expresados o de los que están contenidos en esta presentación.

La información contenida en la presentación no constituye una oferta ni una invitación para comprar o suscribir acciones ni ningún otro valor de la Compañía, y ni la presentación ni ninguna parte de ella servirá, de ningún modo, como fundamento de ningún contrato o compromiso de inversión. Los datos contenidos en este informe ofrecen una imagen estática a 30 de septiembre de 2024, a efectos meramente indicativos y sin que, en ningún caso, pueda interpretarse dicha información como una previsión o una estimación a futuro.