

KTESIOS SOCIMI

Madrid, a 7 de septiembre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y 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 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), **KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**" o "**KTESIOS SOCIMI**"), pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado, entre otros, **convocar** a los señores accionistas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social, sito en Madrid en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid el **8 de octubre de 2026, a las 10:00 en primera** (1ª) convocatoria y, en caso de no alcanzar el quorum necesario, en el mismo lugar y hora el día hábil siguiente, es decir, el **9 de octubre de 2026 en segunda convocatoria** (2ª).

Se anexa **copia** de la Convocatoria a la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

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

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por medio de la presente, siguiendo las instrucciones del Presidente del Consejo de Administración d. Henry Noel Gallego Grajales, se le informa que el Consejo de Administración de "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (en adelante, la "Sociedad"), ha acordado convocarle a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social sito en la calle Sagasta número 15, piso 7º, izquierda de Madrid, el próximo día 08 de Octubre de 2026 a las 10.00 horas en primera convocatoria y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día 09 de Octubre de 2026 en segunda convocatoria, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, quedando limitada esta facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización

Segundo.- Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

Tercero.- Ruegos y preguntas

Cuarto.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Rogamos cumplimente debidamente la siguiente información:

Se pone en su conocimiento que los acuerdos propuestos tienen la condición de acuerdo calificado como "Materia Sujeta a Mayoría Reforzada", de conformidad con lo establecido en el artículo 14.4 de los Estatutos de la Sociedad.

PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE CONVOCATORIA

De conformidad con el art. 173 de la Ley de Sociedades de Capital y el art. 18.1 de los Estatutos Sociales, la Junta se convoca mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (<https://www.ktesios-socimi.es/>) inscrita y creada en los términos del art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Con carácter complementario, el Consejo de Administración podrá, si lo estima conveniente, remitir el anuncio de la convocatoria, bien por correo certificado o bien por correo electrónico, a las direcciones de los accionistas.

COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA

De conformidad con el art. 172.1 LSC y 18.5 de los Estatutos de la Sociedad, aquellos accionistas que representen, al menos, el CINCO POR CIENTO (5%) del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta, para incluir uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad y que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la publicación de la convocatoria. De igual modo, el Presidente del Consejo de Administración está expresamente facultado para introducir nuevos puntos en el orden del día de la convocatoria, publicando un complemento de la convocatoria a tales efectos.

CALL TO THE GENERAL AND EXTRAORDINARY SHAREHOLDERS' MEETING

You are hereby informed, on the instructions of the Chairman of the Board of Directors Mr. Henry Noel Gallego Grajales, that the Board of Directors of "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (hereinafter, the "Company"), has agreed to convene you to the Extraordinary General Shareholders' Meeting to be held at its registered office located at Calle Sagasta number 15, 7º floor of Madrid, on 08 October 2026 at 10.00 hours on first call and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on 09 October 2026 on second call, in accordance with the following:

AGENDA

First – Delegation to the Board of Directors, with express authority to substitute, for a term of five years, of the power to increase the share capital in accordance with the provisions of Article 297.1.b) of the Capital Companies Act, up to half of the share capital as of the date of the delegation. Delegation of the authority to exclude preemptive subscription rights in connection with capital increases that may be authorized under this authorization, with this authority being limited to a maximum nominal amount, in aggregate, equal to 20% of the share capital as of the date of this authorization.

Second.- Power of attorney to have the foregoing decisions notarized and, where applicable, registered.

Third. – Questions and comments

Fourth. Drafting, reading, and approval, if appropriate, of the meeting minutes.

Please fill in the following information:

You are hereby informed that the proposed resolutions qualify as resolutions classified as "Matters Subject to Enhanced Majority", in accordance with the provisions of Article 14.4 of the Company's Bylaws.

PUBLICATION OF THIS CALL

Pursuant to art. 173 of the Enterprises Companies Act and art. 18.1 of the Articles of Association, the General Shareholder Meeting IS called by means of a notice published on the Company's website (<https://www.ktesios-socimi.es/>), registered and created under the terms of art. 11 bis of the Enterprises Companies Act (LSC). In addition, the Board of Directors may, if it deems appropriate, send the notice of the meeting by registered post or by e-mail to the addresses of the shareholders.

COMPLEMENT TO THE CALL FOR PROPOSALS

In accordance with art. 172.1 LSC and 18.5 of the Company's Articles of Association, shareholders representing at least FIVE PERCENT (5%) of the share capital may request the publication of a supplement to the call of the General Meeting to include one or more items on the agenda. This right must be exercised by means of reliable notification to the Company, which must be received at the registered office within FIVE (5) DAYS following the publication of the notice of call.

Likewise, the Chairman of the Board of Directors is expressly empowered to add new items to the agenda of the call to meeting by publishing a supplement to the call to meeting for this purpose.

PARTICIPACIÓN, ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 20.1 de los Estatutos de la Sociedad, podrán asistir y participar en la Junta General de accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que tengan inscritas su titularidad en Libro Registro de Acciones Nominativas con CINCO (5) DÍAS NATURALES de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta, es decir, no más tarde del día 3 y 4 de octubre de 2026, según la Junta se celebre en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

En aplicación del artículo 24.1 de los Estatutos Sociales, los accionistas con derecho de asistencia podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega de la tarjeta de asistencia, delegación y voto que se acompaña como Anexo a la presente convocatoria. Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos, deberá ser debidamente cumplimentada, firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección Calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las 24 horas del TERCER (3º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria, tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.

DERECHO DE INFORMACIÓN DEL ACCIONISTA

De conformidad con el artículo 197, 287 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta el SÉPTIMO (7º) DÍA ANTERIOR al previsto para la celebración de la Junta General Extraordinaria, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las informaciones o aclaraciones que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas tendrán derecho a examinar en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo) de copia de las propuestas de acuerdo así como de la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta deba ponerse necesariamente a su disposición. Se pone a disposición de los accionistas como Anexo a la presente convocatoria el informe elaborado por el Consejo de Administración a los efectos del acuerdo 1º (art. 286, 297.1 b) y 506 LSC). Se hace constar el derecho que asiste a todos los accionistas de examinar en el domicilio social, y de solicitar la entrega o el envío gratuito, del texto íntegro de la propuesta de acuerdo y del informe formulado por el Consejo de Administración justificativo de la propuesta de delegación de la facultad de aumentar el capital social y de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, así como del texto de la modificación estatutaria que, en su caso, resulte de la ejecución de la delegación. Dicha documentación se encuentra igualmente a disposición de los accionistas en la página web corporativa de la Sociedad desde la fecha de publicación de esta convocatoria.

PARTICIPATION, ATTENDANCE, REPRESENTATION AND REMOTE VOTING

Pursuant to Article 20.1 of the Company's Articles of Association, all holders of voting shares whose ownership is registered in the Register of Registered Shares FIVE (5) CALENDAR DAYS prior to the date on which the Meeting is to be held, i.e. no later than 3 & 4 october 2026, depending on whether the Meeting is held on first or second call, respectively, may attend and participate in the General Meeting of Shareholders, with the right to speak and vote.

Pursuant to article 24.1 of the Bylaws, shareholders entitled to attend may grant proxy or cast their vote remotely on proposals relating to items included in the agenda of the call to meeting in writing by delivering the attendance, proxy and voting card that us attached to the call as Annex. This card, pursuant to article 24.1 of the Bylaws, must be duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle Sagasta number 15, 7º floor left), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address hgallego@rks-am.com. These cards must be received before the Meeting is held. In order to be counted as valid, these cards must be received before 24 hours on the THIRD (3rd) day prior to the date scheduled for the General Shareholders' Meeting on first call, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.

SHAREHOLDER'S RIGHT TO INFORMATION

According to article 197, 287 and 506 of the Enterprises Company Act, from the date of publication of this call and until SEVEN (7º) DAYS before the expected date of holding the Extraordinary General Shareholders' Meeting, every shareholder may ask the Board of Directors in writing any information or clarifications considered appropriate in respect to the items of the Agenda, as well as to formulate in writing any questions they might considered as relevant.

From the publication of the call of meeting, shareholders shall be entitled to examine at the registered office and to request the immediate delivery or dispatch free of charge (which may be effected by e-mail with acknowledgement of receipt) of copies of the proposed resolutions that must necessarily be made available to them in connection with the holding of this meeting. The report prepared by the Board of Directors for the purposes of Resolution No. 1 (Articles 286, 297.1(b), and 506 of the Spanish Companies Act) is made available to shareholders as an annex to this notice. It is hereby noted that all shareholders have the right to examine, at the company's registered office, and to request the delivery or free mailing of the full text of the proposed resolution and the report prepared by the Board of Directors in support of the proposal to delegate the authority to increase the share capital and the authority to exclude the right of first refusal, as well as the text of the amendment to the bylaws that, if applicable, results from the exercise of the delegation. Said documentation is also available to shareholders on the Company's corporate website as of the date of publication of this notice.

ASISTENCIA TELEMÁTICA

La Sociedad garantizará la utilización de mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así, con carácter excepcional y en la medida de lo posible, la asistencia presencial al domicilio social. Si cualquiera de los accionistas, deseara hacer uso de este método de asistencia a la Junta convocada, rogamos se remita un correo electrónico, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com, para poder solucionar cualquier duda y coordinar con el accionista su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Asimismo, se publicará dicha información en la página web de la Sociedad como complemento informativo a dicha convocatoria.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Los datos personales que los accionistas faciliten a la Sociedad (con ocasión del ejercicio o delegación de sus derechos de información, asistencia, representación y voto) serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar la relación accionarial. A estos efectos, los datos se incorporarán a ficheros cuyo responsable es la Sociedad. El titular de los datos tendrá derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión ("derecho al olvido"), limitación del tratamiento, portabilidad y de no ser objeto de decisiones individualizadas de los datos recogidos por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la normativa aplicable, dirigiendo un escrito al domicilio social de la Sociedad. En caso de que, en la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas distinto al accionista, dicho accionista deberá informar a este tercero de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional y eximiéndola de cualquier tipo de responsabilidad.

En Madrid a 07 de septiembre de 2026

GARCÍA Y VIEIRA BUSSINESS PARTNER SL
DOÑA MARIA GARCIA AGUADO
SECRETARIA NO CONSEJERA
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

TELEPRESENCE SYSTEMS

The Company will guarantee the use of mechanisms for remote attendance and remote voting by shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time as contemplated in article 21.3 of the Company's Articles of Association, thus avoiding, exceptionally and as far as possible, attendance in person at the registered office. Should any shareholder wish to make use of this method of attendance at the Meeting, please send an e-mail, with acknowledgement of receipt, to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, at the e-mail address hgallego@rks-am.com, in order to resolve any doubts and coordinate with the shareholder his/her attendance at the Meeting, following the recommendations contained herein. Shareholders shall be provided immediately with the instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. This information shall also be published on the Company's website as an informative complement to the notice of the meeting.

PROTECTION OF PERSONAL DATA

The personal data that shareholders provide to the Company (when exercising or delegating their information, attendance, proxy and voting rights) will be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship. For these purposes, the data will be included in files for which the Company is responsible. The data subject shall have the right of access, rectification, opposition, erasure ("right to be forgotten"), limitation of processing, portability and the right not to be subject to individualised decisions regarding the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the applicable regulations, by writing to the registered office of the Company. In the event that, in the attendance, proxy and remote voting card, the shareholder includes personal data referring to other natural persons other than the shareholder, such shareholder must inform this third party of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the latter having to take any additional action and exempting it from any type of liability.

In Madrid, 7 september 2026

DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Vº Bº PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Titular/Holder: _____

Nº de acciones/Number of shares: _____

Domicilio/Address: _____

Correo Electrónico/E-mail: _____

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

Si desea asistir físicamente a la Junta General de Accionistas deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad CINCO (5) DÍAS antes a la celebración de la Junta aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR en la dirección hgallego@rks-am.com.

Fecha: _____

EL ACCIONISTA / THE SHAREHOLDER

PERSONAL ATTENDANCE AT THE MEETING

Shareholders wishing to physically attend the General Shareholders' Meeting must sign in the space provided below and present this card on the day of the Meeting at the Meeting venue. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares FIVE (5) DAYS prior to the Meeting, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

ASISTENCIA A LA JUNTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

Si desea asistir a la Junta General de Accionistas a través de mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real tal y como contempla el artículo 21.3 de los Estatutos de la Sociedad, evitando así la asistencia presencial al domicilio social, deberá firmar en el espacio que figura a continuación y remitir un correo electrónico, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com, para poder solucionar cualquier duda y coordinar su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad CINCO (5) DÍAS antes a la celebración de la Junta aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR en la dirección hgallego@rks-am.com.

Fecha: _____

EL ACCIONISTA / THE SHAREHOLDER

ELECTRONIC ATTENDANCE AT THE MEETING

If you wish to attend the General Shareholders' Meeting by means of remote attendance and remote voting mechanisms for shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time as contemplated in article 21. 3 of the Articles of Association of the Company, thus avoiding attendance in person at the registered office, must sign in the space provided below and send an e-mail, with acknowledgement of receipt, addressed to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, to the e-mail address hgallego@rks-am.com, in order to resolve any doubts and coordinate their attendance at the Meeting called in accordance with the recommendations contained herein. Shareholders shall be provided immediately with instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares FIVE (5) DAYS before the Meeting is held, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

ASISTENCIA A LA JUNTA POR DELEGACIÓN DEL VOTO

El accionista que no desee asistir a la Junta puede otorgar su representación a cualquier otra persona mediante la delegación de su voto. El representante también tendrá que firmar esta carta.

Por medio de la presente, el accionista titular de esta tarjeta delega su voto en (por favor, marque una sola de las siguientes casillas y, en su caso, complete la identidad de su representante):

☐ El Presidente del Consejo de Administración, don Henry Noel Gallego Grajales.

☐
DNI nº.....

Se entenderá conferida a favor del Presidente del Consejo de Administración toda delegación que no contenga expresión nominativa de la persona en quien se delega. Para conferir sus instrucciones de voto, marque por favor la casilla correspondiente en el siguiente cuadro. Tenga en cuenta, por favor, que no asumirá responsabilidad alguna en caso de que no se complete alguna de las citadas casillas. Si la representación hubiera sido delegada en el Presidente del Consejo de Administración y no su hubieran completado las casillas correspondientes, se entenderá que el accionista vota en blanco de dicho acuerdo:

Punto del Orden del Día Item of the Agenda	1	2	3	4
A favor/In favor				
En contra/ Against				
Abstención/Abstention				
En blanco/In blank				

La delegación se extiende también, salvo indicación expresa en contrario, a las propuestas o asuntos no formulados por el Consejo de Administración en el orden del día que se debatan en la Junta convocada, en relación con las cuales el representante votará en el sentido que entienda más favorable a los intereses del accionista representado, en el marco del interés de la Sociedad. Si, por el contrario, quiere que la delegación no se extienda a los asuntos no contemplados en el orden del día, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al representante para que se abstenga: ☐.

Se informa que, en caso de delegación del voto en el Presidente del Consejo de Administración, si el Presidente se encontrase en conflicto de interés y no se hubiera impartido instrucciones de voto precisas, la representación, salvo indicación expresa en contrario, se entenderá conferida al Secretario de la Junta General de Accionistas. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca sea sustituido en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: ☐.

Fecha: _____

EL ACCIONISTA / THE SHAREHOLDER

ATTENDANCE AT THE MEETING BY PROXY

A shareholder who does not wish to attend the Meeting may grant his proxy to any other person by proxy. The proxy must also sign this letter.

The shareholder holding this card hereby delegates his/her vote to (please tick only one of the following boxes and, if applicable, complete the identity of his/her proxy):

Any proxy shall be deemed to be conferred in favour of the Chairman of the Board of Directors if it does not contain the name of the person to whom it is conferred. In order to give your voting instructions, please tick the appropriate box in the following table. Please note that no liability will be accepted if any of the above-mentioned boxes are not completed. If the proxy has been delegated to the Chairman of the Board of Directors and the relevant boxes have not been completed, the shareholder will be deemed to have cast a blank vote on this resolution:

The proxy also extends, unless expressly stated otherwise, to proposals or matters not formulated by the Board of Directors on the agenda to be discussed at the Meeting convened, in relation to which the proxy shall vote in the sense he/she understands to be most favourable to the interests of the shareholder represented, within the framework of the interests of the Company. If, on the other hand, you do not wish the proxy to extend to matters not included in the agenda, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the proxy to abstain: .

Please note that, in the event of proxy voting by the Chairman of the Board of Directors, if the Chairman is in a conflict of interest and no precise voting instructions have been given, the proxy shall, unless expressly stated otherwise, be deemed to be conferred on the Secretary of the General Meeting of Shareholders. If, on the other hand, you wish the Chairman never to be replaced in this case, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the Chairman to abstain.

VOTO A DISTANCIA

El accionista que no desee asistir a la Junta (ni presencial ni por medios electrónicos), ni delegar su representación, tiene como última opción emitir su voto a distancia. Si optara por esta última opción, rogamos ejercite su derecho de voto a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos del Orden del Día convocado. Si, no marca alguna de las casillas indicadas a continuación, se entenderá que vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración. En todo caso, además de lo previsto en la Ley y en los Estatutos de la Sociedad, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria (marque con una cruz las casillas correspondientes):

Punto del Orden del Día / Item of the Agenda	1	2	3	4
A favor/In favor				
En contra/ Against				
Abstención/Abstention				
En blanco/In blank				

Salvo indicación expresa en contrario a continuación, en relación con las propuestas de acuerdo no formuladas por el Consejo de Administración o sobre puntos no incluidos en el Orden del Día adjunto, se entiende conferida la representación al Presidente del Consejo de Administración, aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés contenidas en el apartado anterior (Delegación del voto) de esta tarjeta. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca le represente en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: ☐.

Fecha: _____

EL ACCIONISTA / THE SHAREHOLDER

Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1 de los Estatutos y lo indicado en la convocatoria, deberá ser debidamente cumplimentada, firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección calle de la Sagasta número 15, 7º izquierda de Madrid – C.P. 28004), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo hgallego@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las 24 horas del TERCER (3º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas tal y como prescribe el artículo 24.2 de los Estatutos.

DISTANCE VOTING

Shareholders who do not wish to attend the Meeting (either in person or by electronic means) or to appoint a proxy may, as a last resort, cast their vote remotely. If you choose the latter option, please exercise your right to vote in favour of all the resolutions proposed by the Board of Directors in relation to the items on the Agenda. If you do not tick any of the boxes indicated below, it will be understood that you vote in favour of the proposal of the Board of Directors. In any case, in addition to the provisions of the Law and the Company's Articles of Association, the rules included in the notice of call must be complied with (tick the corresponding boxes):

Unless expressly stated otherwise below, in relation to proposed resolutions not formulated by the Board of Directors or on items not included in the attached Agenda, the Chairman of the Board of Directors shall be deemed to be the proxy, and the rules on voting and substitution in the event of a conflict of interest contained in the previous section (Proxy voting) of this card shall apply. If, on the other hand, you do not wish the Chairman to represent you in this case, please tick the following box, in which case it will be understood that the shareholder instructs the Chairman to abstain.

This card, in accordance with the provisions of article 24.1 of the Articles of Association and that indicated in the notice of call, must be duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle de la Sagasta número 15, 7º izquierda de Madrid – C.P. 28004), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address hgallego@rks-am.com. In order to be considered valid, these cards must be received before midnight on the THIRD (3rd) day prior to the date scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting, as stipulated in article 24.2 of the Articles of Association.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DURANTE EL PLAZO DE CINCO AÑOS, DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CONFORME AL ARTÍCULO 297.1.B) LSC HASTA LA MITAD DEL CAPITAL SOCIAL, ASÍ COMO DE LA FACULTAD DE EXCLUIR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE CONFORME AL ARTÍCULO 506 LSC

De conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b), 506 y todos aquellos que resulten de aplicación del *Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio* (“LSC”), el Consejo de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”), emite el siguiente informe (el “Informe”) para justificar la propuesta que se someterá a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad relativa a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la Junta General, dentro del plazo y por el límite máximo de cuantía previstos en la LSC, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de nuevas acciones que no excedan del 20% del capital de la Sociedad en el momento de la autorización, y de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales con la siguiente redacción de punto del orden del día

“Delegación en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, de la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación. Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, quedando limitada esta facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización.”

El artículo 286 de la LSC exige, a los efectos de que una sociedad anónima pueda acordar un aumento de capital, que sus administradores redacten un **informe escrito justificando la modificación de los estatutos sociales** a que pueda dar lugar dicho aumento de capital. Por su parte, el artículo 506 LSC exige, a los efectos de excluir el derecho de suscripción preferente en el marco de la delegación de un aumento de capital (art. 297.1b), que los consejeros elaboren un informe en el que se justifique detalladamente la propuesta.

En virtud de lo anterior, este informe se formula con una doble finalidad: **i)** primero en relación con el aumento de capital social a través de la delegación en el Consejo de Administración y consiguiente modificación estatutaria y **ii)** segundo en relación a la exclusión del derecho de suscripción preferente.

1. Justificación de la propuesta

a) Delegación de la facultad de aumentar el capital social (artículo 297.1.b) LSC)

Conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de Accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los Estatutos Sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que este decida, sin previa consulta a la Junta General. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización, deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias y dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo.

A su vez, conforme al artículo 286, en relación con los artículos 296.1 y 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores deben formular un informe escrito que justifique la propuesta, que es el presente.

A la fecha de este informe, el capital social de la Sociedad asciende a **19.249.660 euros**, representado por **1.924.966 acciones** de 10 euros de valor nominal cada una. En consecuencia, la delegación que se propone permitiría al Consejo de Administración aumentar el capital social hasta un importe nominal máximo de **9.624.830 euros (la mitad del capital actual)**.

El Consejo de Administración considera de **interés** para la Sociedad disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permite la legislación societaria vigente, con capacidad para fijar los términos y condiciones de los **aumentos de capital y para determinar los inversores y mercados a los que se dirijan, a fin de estar en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión del interés social**. La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno en que se desenvuelve la Sociedad, en el que con frecuencia el éxito de **una operación depende de poder llevarla a cabo con agilidad y sin los retrasos y costes que conlleva convocar y celebrar una Junta General con ocasión de cada aumento**.

La Sociedad, como sociedad de inversión inmobiliaria acogida al régimen SOCIMI, desarrolla una estrategia de mantenimiento y crecimiento de su cartera de activos **que exige flexibilidad para financiarse con las herramientas a su alcance. Dado que no siempre es posible anticipar las operaciones o necesidades de recursos que la Sociedad afrontará, se considera recomendable que el Consejo de Administración pueda emplear el mecanismo del capital autorizado** previsto en la legislación vigente, atendiendo en cada caso al interés social y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse.

b) Delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente (artículo 506 LSC)

Conforme al artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando la Junta General delega en los administradores la facultad de aumentar el capital de acuerdo con el artículo 297.1.b), puede atribuirles también la facultad de **excluir el derecho de suscripción preferente** en relación con las emisiones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija. Esta previsión resulta de aplicación, en virtud de la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital –incorporada por la Ley 5/2021, de 12 de abril–, a las sociedades con acciones admitidas a negociación en sistemas multilaterales de negociación, como es el caso de Ktesios, incorporada a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”).

El Consejo de Administración considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente puede resultar, atendiendo a las circunstancias de mercado en cada momento, una **medida adecuada y conforme al interés social para captar los fondos necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales**. A diferencia de un aumento con derecho de suscripción preferente, la **exclusión permite obtener los recursos en el plazo más breve posible y de la manera más eficiente, acortando el período de colocación e incrementando las posibilidades de éxito de la operación; en particular, facilita atender operaciones concretas que requieran una ejecución rápida y la selección del origen de los recursos, reduciendo la exposición a la volatilidad del mercado entre el anuncio y el cierre**.

De acuerdo con el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración propone limitar esta facultad de exclusión a un **importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social** en el momento de la autorización, esto es, a

3.849.932 euros de nominal (384.993 acciones), computándose a estos efectos la totalidad de los aumentos con exclusión que se acuerden o ejecuten al amparo de la delegación.

El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión, deberá corresponder al **valor razonable** en los términos del apartado 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, salvo que los administradores justifiquen otra cosa —para lo cual sería preciso el oportuno informe de experto independiente— y, en cualquier caso, para operaciones que no superen el 20% del capital, **se presumirá que el valor razonable es el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización, siempre que no sea inferior en más de un diez por ciento al precio de dicha cotización.**

Se hace constar que la exclusión del derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración y que **corresponde a este, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no; la delegación no implica que cada aumento que se realice al amparo del capital autorizado se ejecute con exclusión.** Si el Consejo de Administración decidiera excluir el derecho en relación con un aumento concreto, **emitirá, al tiempo de acordarlo, el informe justificativo de los administradores previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, detallando las razones de interés social y la correspondencia del precio con el valor razonable; dicho informe —y, en su caso, el del experto independiente— se pondrá a disposición de los accionistas y se comunicará a la primera Junta General que se celebre tras el aumento.**

2. Propuesta de Acuerdo

A continuación se transcribe la propuesta de acuerdo a proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se recogen los términos y condiciones de la misma:

*Se PROPONE, tomando expreso conocimiento del informe emitido por el Consejo de Administración y puesto a disposición junto con la convocatoria que se acompaña como Anexo, facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, sin previa consulta a la Junta General, para que pueda **AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL** en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de **CINCO (5) AÑOS** contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo, hasta la mitad del capital social actualmente suscrito y desembolsado (importe nominal máximo), es decir, hasta el importe de **9.624.830 euros**.*

Dicha ampliación o ampliaciones del capital social podrán llevarse a cabo, con o sin prima de emisión, bien mediante aumento del valor nominal de las acciones existentes con los requisitos previstos en la Ley, bien mediante la emisión de nuevas acciones, o cualesquiera otras admitidas en Derecho o varias modalidades a la vez, consistiendo el contravalor de las acciones nuevas o del aumento del valor nominal de las existentes, y cuyo contravalor consistirá en **aportaciones dinerarias**. Las acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo su llevanza a IBERCLEAR.

En relación con cada ampliación de capital, **corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de las ampliaciones de capital social y las características de las acciones**, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para **excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital** y cuantos otros fueran de aplicación, con el fin de que la Sociedad pueda dotarse de los recursos propios necesarios y poder responder de manera rápida y eficaz a las necesidades y oportunidades que puedan plantearse si bien esta facultad quedará limitada a los supuestos previstos por la ley, es decir, a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al VEINTE POR CIENTO (20,00 %) del capital social en la fecha de esta autorización.

La posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente es una facultad complementaria a la propia ampliación que la Junta General de Accionistas delega en el Consejo de Administración correspondiendo a éste, atendidas las referidas circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir efectivamente tal derecho.

En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la admisión a negociación en el segmento BME Growth de BME

MTF EQUITY de las acciones que se emitan en virtud de esta autorización, y realizar los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes incluyendo sin limitación:

1. Solicitar en nombre y representación de la Sociedad, en el momento en que estimen oportuno, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones resultantes de la ampliación de capital en BME Growth de BME MTF Equity, realizando cuantos trámites y actuaciones fueran necesarias o convenientes públicos o privados ante los órganos reguladores correspondientes, la sociedad de registro y compensación de valores pertinente y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados;
2. Redactar, suscribir y presentar ante los organismos reguladores cuantos documentos necesarios, asumiendo la responsabilidad de su contenido, así como cuantos suplementos al mismo sean precisos.
3. Solicitar en nombre y representación de la Sociedad, en el momento en que estimen oportuno, la actualización de la ampliación de capital y el alta y registro de las nuevas acciones resultantes con IBERCLEAR, realizando cuantos trámites y actuaciones fueran necesarias o convenientes públicos o privados correspondientes.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 249 bis LSC, el Consejo de Administración podrá subdelegar las facultades delegadas en el presente acuerdo. conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

3.Contexto y finalidad

Identificada en la propuesta los términos, condiciones, motivos y límites de la delegación que se propone efectuar en el Consejo de Administración, es de esencial importancia señalar que los DESTINATARIOS a los que se atribuirán las nuevas acciones que se crearán por la Sociedad serán inversores tanto actuales como potenciales, estando dicha delegación y posterior ampliación abierta a todo aquel que tenga interés en ser parte de la Sociedad.

De conformidad con el régimen legal aplicable, y como se ha señalado anteriormente, para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones una vez se ejerza la delegación propuesta, procede la elaboración de un informe por los administradores de la Sociedad en el que se justifique detalladamente la propuesta.

Pues bien, el Consejo de Administración cree que esa exclusión resulta necesaria para que la Sociedad pueda, a corto plazo, desarrollar su objeto social y continuar con su actividad de compra de inmuebles para su arrendamiento, sin necesidad de acudir a otro tipo de financiación, más costosa para la Sociedad y que puede dilatarse más en el tiempo:

- Desde la perspectiva del **interés social**, el Consejo de Administración considera que la facultad delegada de aumentar el Capital y la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resultan plenamente conformes con los requisitos sustantivos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social de la Sociedad. Ello es así porque: a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; b) el procedimiento escogido resulta idóneo para dicho fin; y c) existe una relación de proporcionalidad entre el objetivo buscado y el medio elegido, según seguidamente se detalla.
- Como se ha señalado, esto va a permitir que la Sociedad adquiera **fondos en un menor periodo de tiempo que en el caso de una ampliación de capital con derecho de suscripción preferente y a un menor coste que si la Sociedad tuviera que recurrir a otro tipo de financiación.**
- El Consejo de Administración considera que la medida de la exclusión cumple con la debida **proporcionalidad** que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los **inconvenientes** que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución política que necesariamente entraña toda ampliación sin derechos. Además, la dilución económica se halla excluida ya que las nuevas acciones se emitirán a su valor razonable.

En vista de todo lo que antecede, el Consejo de Administración estima que la propuesta está justificada por razones de interés social. En todo caso, tal y como consta en la transcripción de la propuesta, la delegación para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente no podrá referirse a más del 20% por ciento del capital de la sociedad en el momento de la autorización.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben el presente Informe, a los efectos de lo previsto en los artículos 286, 297.1.b), 506 y todos aquellos que resulten de aplicación de la Ley de Sociedades de Capital.



En Madrid, a 7 de septiembre de 2026.

HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES Presidente y Consejero	GONZALO VICENTE ROCA PÉREZ Consejero	XANA MUÑIZ VÁZQUEZ Consejera