

Madrid, 12 de junio 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 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**, (la "**Sociedad**" o "**Mistral**") por medio del presente documento pone en conocimiento la siguiente:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Mistral comunicó con fecha 7 de mayo de 2025 que había recibido una carta escrita de "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.**", sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, calle Sagasta número 15, piso 7º; con C.I.F. número A-88.346.614; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Hoja M-692.614 en la que informaba a la Sociedad de su interés en formular una oferta vinculante de adquisición de sus acciones (la "**Oferta**"), sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones.

En el día de ayer, MISTRAL recibió comunicación por parte de "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.**" de la **FORMULACIÓN DE UNA OFERTA VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE LA TOTALIDAD** de las acciones de MISTRAL dirigida a todos sus accionistas, cuyo anuncio se adjunta a la presente Comunicación de Información Privilegiada.

Los principales términos y condiciones de la Oferta son los siguientes:

- i) Condiciones: La Oferta estará expresamente condicionada a la aceptación de, como mínimo, el OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) del capital social de MISTRAL, según se indica en el Apartado VII del anuncio.

A tales efectos, accionistas de MISTRAL titulares de un porcentaje en el capital social que suponen un 87,16% han suscrito compromisos de aceptación, lo que da por cumplida esta condición de aceptación mínima (en adelante, los "**Accionistas Aceptantes**").

- ii) Precio por acción:

Se conceden las dos (2) alternativas siguientes:

Opción 1: (i) CERO CON NOVENTA Y OCHO EUROS (0,98 €) por acción (el "**Precio Fijo de la Oferta de la Opción 1**"), más (ii) un componente variable que se

determinará en función del precio de venta del inmueble de Alicante titularidad de MISTRAL, sumando los ingresos generados por su arrendamiento y detrayendo la totalidad de los gastos directos e indirectos asociados a la gestión (el "**Precio Variable**"). Todos los detalles se indican en el Apartado VI del anuncio.

Respecto a la forma de pago:

- a. Se efectuará un pago en efectivo del VEINTE POR CIENTO (20 %) del Precio Fijo de la Oferta tras la finalización del Plazo de Aceptación mediante abono en las cuentas de efectivo dedicadas marcadas por las entidades participantes y;
- b. El restante OCHENTA POR CIENTO (80%) del Precio Fijo de la Oferta en el plazo de DOCE (12) MESES Y QUINCE (15) DÍAS a contar desde la liquidación del primer pago.

El precio fijo de la Oferta se ajustará a la finalización del Plazo de Aceptación de la Oferta con cualquier pago que reduzca el importe de caja, reparto de dividendos, pago de remuneraciones, reservas o cualquier otra distribución a sus accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, a cuenta o complementaria.

Ni el pago del pago aplazado (80 %) ni el pago del componente variable se liquida a través de Iberclear y, por tanto, no cuenta con las garantías de pago del sistema de liquidación y compensación de Iberclear.

Opción 2: CERO CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (0,875 €) por acción (el "**Precio Fijo de la Oferta de la Opción 2**"), que será íntegramente satisfecho una vez vencido el Plazo de Aceptación. Para acogerse a esta opción el accionista deberá: **i)** no tener la condición de Accionista Aceptante y **ii)** ser titular de acciones del capital social de MISTRAL que no superen el CINCO POR CIENTO (5,00%) del capital social de la misma, es decir, no tener la condición de accionista con participación significativa. Todos los detalles se indican en el Apartado VI del anuncio.

- iii) Plazo de aceptación: QUINCE DÍAS (15) NATURALES, que comenzará el 11 de junio de 2025 y finalizará el 25 de junio de 2025 (en adelante, el "**Plazo de Aceptación**"), según se indica en el Apartado VIII del anuncio.
- iv) Garantía de la operación: derecho real de prenda que el accionista mayoritario de la Sociedad, RKS Real Estate, Société en Commandite Speciale ostenta sobre las acciones de la Sociedad conforme a lo regulado en el Apartado VI del anuncio.

En relación con el segundo párrafo del punto i) de los términos y condiciones de la oferta recibida, la Compañía confirma que los accionistas que ostentan el 87,16% del capital social, aceptará la Oferta,

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas. Mistral
Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A

Atentamente,

D^a. Mónica Marazuela Azpiroz
Presidenta del Consejo de Administración



ANUNCIO DE

**OFERTA PARA LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD
MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

FORMULADA POR

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

En Madrid, a 11 de junio de 2025

El presente Anuncio (el “**Anuncio**”) recoge los términos y condiciones de la **OFERTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES** de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. (“**MISTRAL**” y/o la “**Sociedad Ofertada**”), que se encuentran incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”) (la “**Oferta**”) formulada por KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A. (“**KTESIOS**” o la “**Sociedad Ofertante**”) dirigida a la totalidad de los accionistas de MISTRAL, y en pleno cumplimiento del artículo 2.4 de la Circular 1/2025 y el artículo 7.2 de los Estatutos Sociales de MISTRAL.

I. INTRODUCCIÓN

KTESIOS fue constituida en marzo de 2019, con un enfoque puramente residencial, siendo en la actualidad la primera SOCIMI con inversiones inmobiliarias con rentabilidades recurrentes y de impacto que invierte en zonas *non-prime* con alquileres asequibles.

El Consejo de Administración de KTESIOS y la Junta General de Accionistas, acordó lanzar la presente Oferta con el objeto de alcanzar hasta el **CIEN POR CIEN (100 %)** del capital social de MISTRAL por las razones que se indican en el Apartado II siguiente.

La Oferta se formula con las siguientes condiciones esenciales que serán desarrolladas en la presente Oferta:

- i. **Condiciones:** La Oferta estará expresamente condicionada a la aceptación de, como mínimo, el OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85%) del capital social de MISTRAL, según se indica en el Apartado VII siguiente.

A tales efectos, la Sociedad Oferente a la fecha de este anuncio, ha obtenido compromisos irrevocables para aceptar la Oferta de accionistas de MISTRAL titulares de un porcentaje en el capital social que suponen un 87,16% y, por tanto, cuenta con compromisos de aceptación que le permitirían dar por cumplida esta condición de aceptación mínima (en adelante, los “**Accionistas Aceptantes**”).

- ii. **Precio por acción:**

Como consecuencia de la existencia de los Accionistas Aceptantes, se concederán las siguientes dos (2) alternativas, a elección de cada uno de los accionistas de MISTRAL:

Opción 1: (i) NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,98 €) por acción (el “**Precio Fijo de la Oferta de la Opción 1**”), más (ii) un componente variable que se determinará en función del precio de venta del inmueble de Alicante titularidad de MISTRAL, sumando los ingresos generados por su arrendamiento y detrayendo la totalidad de los gastos directos e indirectos asociados a la gestión (el “**Precio Variable**”). Todos los detalles se indican en el Apartado VI siguiente.

Opción 2: CERO CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,875 €) por acción (el “**Precio Fijo de la Oferta de la Opción 2**”), que será íntegramente satisfecho una vez vencido el Plazo de Aceptación. Todos los detalles para acogerse a esta modalidad se indican en el Apartado VI siguiente.

- iii. **Plazo de aceptación:** QUINCE DÍAS (15) NATURALES, que comenzará el 11 de junio de 2025 y finalizará el 25 de junio de 2025 (en adelante, el “**Plazo de Aceptación**”), según se indica en el Apartado VIII siguiente.
- iv. **Garantía de la operación:** derecho real de prenda que el accionista mayoritario de la Sociedad, RKS Real Estate, Société en Commandite Speciale ostenta sobre las acciones de la Sociedad conforme a lo regulado en el Apartado VI siguiente.

II. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La presente Oferta se formula como una alianza estratégica en el proyecto construido por KTESIOS, complementaria al crecimiento orgánico que tiene definido. Esta operación será así la segunda operación de consolidación entre micro-SOCIMIs promovida por KTESIOS.

KTESIOS, tiene la intención de promover la eventual fusión entre KTESIOS y MISTRAL. Por su parte, MISTRAL es una SOCIMI que ha apostado por KTESIOS.

KTESIOS cree que hay una gran sinergia entre las actividades de ambas compañías, con el objetivo de crear un portfolio que supere las MIL (1.000) unidades residenciales repartida por todo el mercado español. La combinación de ambas permitirá un mayor crecimiento y dar un impulso a la estrategia de consolidación de KTESIOS como referente en el alquiler asequible, además de suponer un relevante movimiento corporativo en el sector de las SOCIMIs, convirtiéndose en la segunda alianza estratégica entre las consideradas “pequeñas”.

III. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD SOBRE LA QUE SE REALIZA LA OFERTA

“MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.”, titular del C.I.F. número A-87.649.042, se constituyó el 23 de septiembre de 2016, mediante escritura pública otorgada ante el ilustre Notario de Madrid, Doña Lucia Maria Serrano de Haro Martinez, con número de protocolo 785. La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 6 de octubre de 2016, al Tomo 35.048, Folio 180, IRUS 1000297416361 Hoja M-630349, inscripción 1ª.

El capital social de MISTRAL asciende, a la fecha del presente Anuncio a **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS EUROS (6.814.800,00 €)**, representado y dividido en 11.358.000 acciones nominativas de SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (0,60 €) de valor nominal cada una de ellas, todas de una única clase, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas.

La totalidad de las acciones que constituyen el capital social de MISTRAL están incorporadas a negociación en BME Growth. La estructura del capital social de MISTRAL, de acuerdo con la última información publicada en la página web de BME Growth el 2 de enero de 2025, es la siguiente:

ACCIONISTAS DE MISTRAL CON UNA PARTICIPACIÓN IGUAL O SUPERIOR AL 5% DEL CAPITAL SOCIAL	% DE LA SOCIEDAD DE FORMA DIRECTA	% DE LA SOCIEDAD DE FORMA INDIRECTA (*)
Mónica Marazuela Azpíroz (consejera)	36,35 %	1,00 %
Pedro Marazuela Azpíroz	17,07 %	1,36 %
Susana Marazuela Azpíroz	17,82 %	1,00%
Juan Antonio Martínez González	10,26% %	

(*)Las participaciones indirectas han sido calculadas por la suma ponderada de las sociedades con participaciones directas por las participaciones que cada accionista ostenta en el capital social de las mismas. Participación indirecta de X en Mistral = \sum (participación accionista X en Y * participación directa de Y en Mistral).

IV. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

La entidad oferente es “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” sociedad de nacionalidad española, con domicilio en la ciudad de Madrid, en la Calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda; con C.I.F. número A-88.346.614; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 38.976, Folio 30, Hoja M-692.614.

El capital social de KTESIOS asciende, a la fecha del presente Anuncio a **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS (19.249.660,00 €)**, representado y dividido en 1.924.966 acciones nominativas de DIEZ EUROS (10,00 €) de valor nominal cada una de ellas, ambas inclusive, todas de una única clase, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas. La capitalización bursátil a 28 de mayo de 2025 (17,90 euros/acción), asciende a la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (34.456.891,40 €)**. La totalidad de las acciones que constituyen el capital social de KTESIOS están incorporadas a negociación en BME Growth.

KTESIOS es una SOCIMI con un enfoque patrimonialista y de gestión prudente, orientado a inversores que buscan rentabilidades recurrentes. Cuenta con una estrategia de inversión clara y definida con crecimiento orgánico y sostenible, apoyado en una gestión delegada en RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U (la “Gestora”)

KTESIOS cuenta con OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO ACTIVOS (865) activos que provienen de bancos y fondos de inversión que no los consideran como inversión “core”, además de las dificultades que tienen para gestionarlos. La estrategia de comercialización es clave en los resultados y, por ello, cuenta con una red de colaboradores locales que permiten mayor agilidad en el alquiler y conocimiento de la zona. La política de precios se basa en ofrecer alquileres competitivos, con el propósito de ser la primera opción del potencial inquilino. Los contratos están respaldos por un seguro de impago lo que permite a KTESIOS, tener inquilinos con solvencia y a la vez proteger los flujos de caja y obtener ingresos recurrentes.

Los accionistas con una participación significativa en la Sociedad, según la información disponible a la fecha de este Anuncio, son los siguientes:

ACCIONISTAS DE KTESIOS CON UNA PARTICIPACIÓN IGUAL O SUPERIOR AL 5% DEL CAPITAL SOCIAL	% EN EL CAPITAL SOCIAL
RKS REAL ESTATE SOCIETE EN COMMANDITE SPECIALE	81,96 %

V. ALCANCE DE LA OFERTA

La presente Oferta es formulada por KTESIOS y está dirigida a la **TOTALIDAD (100%)** de las acciones que conforman el capital social de MISTRAL en circulación a la fecha de publicación del anuncio de la Oferta, excluyendo las acciones de la autocartera.

Se hace expresamente mención que, a la fecha de la presente, MISTRAL tiene en autocartera un total de **126.201** acciones, lo que deja el número de acciones disponibles en **11.231.799** acciones.

La Oferta se realiza bajo la condición de que MISTRAL no tiene emitidas obligaciones convertibles en acciones, ni posee otros instrumentos análogos en circulación que puedan otorgar, de manera directa o indirecta, el derecho a la suscripción o adquisición de acciones.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, en el que se negocian las acciones de MISTRAL (BME Growth), y se dirige a **TODOS LOS TITULARES DE ACCIONES DE MISTRAL, CUALQUIERA QUE SEA SU NACIONALIDAD O RESIDENCIA**. En este sentido, el presente anuncio y su contenido no suponen la formulación o difusión de la Oferta en jurisdicciones o territorios distintos de la jurisdicción española. Por lo tanto, el presente Anuncio no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a jurisdicciones o territorios en los que la Oferta pudiera ser ilegal o donde se exigiese el registro de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán distribuirlo ni enviarlo a las citadas jurisdicciones o territorios. En particular, el presente anuncio no será distribuido ni constituye una oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

Dado el alcance de la Oferta, el artículo 7.2 de los Estatutos Sociales de MISTRAL, en concordancia con el artículo 2.4 de la Circular 1/2025 BME Growth establece:

“Artículo 7.- Transmisión de Acciones

(...)

7.2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo

tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

Por ello a todos los efectos, con la publicación del presente anuncio, se da cumplimiento a las obligaciones establecidas por MISTRAL y la normativa aplicable.

VI. TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OPCIÓN DE OFERTA

1. Contraprestación ofrecida y forma de pago para el Precio Oferta de la Opción 1.

El precio ofertado por parte de KTESIOS para la adquisición de las acciones de MISTRAL asciende a:

- i.** Un precio fijo (el “**Precio Fijo**”) por importe de NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,98 €) por acción, más;
- ii.** Un componente variable que se determinará en función del precio de venta del inmueble de Alicante titularidad de MISTRAL, sumando los ingresos generados por su arrendamiento y detrayendo la totalidad de los gastos e impuestos directos e indirectos asociados a la gestión (el “**Precio Variable**”). Este Precio Variable se abonará a los accionistas que opten por la Opción 1 en proporción a las acciones que hayan vendido en la Oferta sobre el total del capital social.

El Precio Fijo y el Precio Variable se definirán conjuntamente como el “**Precio de la Oferta**”.

La forma de pago del Precio de la Oferta será la siguiente:

i. Forma de pago del Precio Fijo de la Oferta:

- a.** Se efectuará un pago en efectivo del **VEINTE POR CIENTO (20 %)** del Precio Fijo de la Oferta tras la finalización del Plazo de Aceptación mediante abono en las cuentas de efectivo dedicadas marcadas por las entidades participantes y;
- b.** El restante **OCHENTA POR CIENTO (80%)** del Precio Fijo de la Oferta en el plazo de DOCE (12) MESES Y QUINCE (15) DÍAS a contar desde la liquidación del primer pago (en adelante, el “**Precio Aplazado**”). Dicho abono se materializará mediante transferencia ordinaria a la entidad participante de los accionistas de MISTRAL que hayan aceptado la Oferta o, alternativamente, a las respectivas cuentas corrientes que indiquen los accionistas que opten por la Opción 1.

ii. Forma de pago del Precio Variable de la Oferta:

La contraprestación variable vendrá determinada en función de la transmisión de las fincas de las que es titular MISTRAL en el municipio de Alicante, siendo estas las siguientes (serán conjuntamente definidas como el “**Edificio de Alicante**”):

Municipio	Inmueble	Finca Registral – RP ALICANTE 2	Referencia catastral
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:01	56587	9773313YH1497D0011JX
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:01 Pt:02	56589	9773313YH1497D0012KM
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:01	56591	9773313YH1497D0013LQ
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:02 Pt:02	56593	9773313YH1497D0014BW
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:01	56595	9773313YH1497D0015ZE
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:03 Pt:02	56597	9773313YH1497D0016XR
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:01	56599	9773313YH1497D0017MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:04 Pt:02	56601	9773313YH1497D0018QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:01	56603	9773313YH1497D0019WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:05 Pt:02	56605	9773313YH1497D0020MT
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:01	56607	9773313YH1497D0021QY
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:06 Pt:02	56609	9773313YH1497D0022WU
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:01	56611	9773313YH1497D0023EI
ALICANTE	CL NAVAS LAS 32 Es:1 Pl:+1 Pt:02	56613	9773313YH1497D0024RO

Con el fin de proceder a su transmisión, MISTRAL ha suscrito un contrato de prestación de servicios de gestión y mandato de venta sobre el Edificio de Alicante (en adelante, el “**Contrato de Mandato de Gestión y Venta**”), que tiene como condiciones esenciales las siguientes:

- El precio de venta del activo, en ningún caso, podrá ser inferior al resultante de aplicar un descuento del 30% a la última valoración publicada a 31 de diciembre de 2024, es decir, 3.850.000,00 euros.
- La exclusividad y duración se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Todos los ingresos por arrendamiento derivados de la gestión del Edificio de Alicante serán incluidos en el cálculo del Precio Variable.
- Todos los gastos e impuestos directos e indirectos asociados a la titularidad y explotación del Edificio de Alicante serán íntegramente soportados con cargo a los ingresos que genere su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.
- Cualquier tipo de responsabilidad derivada de la titularidad y/gestión del Edificio de Alicante será asimismo íntegramente soportada con cargo a los ingresos que genere su explotación, cubriendo el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta cualquier déficit que pudiera existir.

Por tanto, a los efectos de la gestión del Edificio de Alicante, se abrirá una cuenta en la entidad bancaria designada por KTESIOS, en la que estará autorizado el prestador de servicios del Contrato de Mandato de Gestión y Venta, en la que se imputarán la totalidad de los gastos e ingresos asociados a su titularidad, explotación y gestión. De esta cuenta bancaria, se rendirá expresa y debida cuenta a KTESIOS de forma quincenal.

Producida la venta del Edificio de Alicante, cuyo ingreso del precio se efectuará en esta precitada cuenta, se efectuará la liquidación de esta cuenta. El Precio Variable a abonar vendrá determinado por el importe efectivamente resultante en esta cuenta tras la liquidación de todos los gastos e impuestos descritos con anterioridad. El abono del Precio Variable seguirá el mismo sistema de liquidación estipulado en el Apartado VI. Sección i forma de pago romanillo b.

Por lo tanto, la contraprestación de la Oferta estimada asciende a un importe máximo de €11.130.840, por el Precio Fijo de la Oferta, sin perjuicio de que quedarán excluidas en todo caso aquellas acciones que la Sociedad tenga en

autocartera a los efectos del cumplimiento del contrato de liquidez. Por el Precio Variable de la Oferta, el precio de venta mínimo del Edificio de Alicante asciende a €3.850.000. A efectos aclaratorios, el 31 de diciembre de 2025 es la fecha de duración del Contrato de Mandato de Gestión y Venta del Edificio de Alicante. Por ello, a partir de dicha fecha, MISTRAL determinará el destino del Edificio de Alicante, devengándose el Precio Variable de la Oferta sólo en caso de que el Edificio de Alicante sea finalmente transmitido.

En relación con el Precio de la Oferta, el Oferente considera conveniente indicar lo siguiente:

- i. Que el Precio Fijo de la Oferta representa una prima del 9% sobre el precio de cierre de MISTRAL el 10 de junio de 2025 (0,8750 euros por acción) y un 38 % sobre su valor nominal (0,60 euros por acción) y;
- ii. El Precio Variable de la Oferta implica una prima adicional aproximada del 35% del precio ofertado (es el valor del precio mínimo del Edificio de Alicante sobre el Precio Fijo de la Oferta).

Si MISTRAL realiza durante el Plazo de Aceptación de la Oferta cualquier pago que reduzca el importe de caja, reparto de dividendos, pago de remuneraciones, reservas o cualquier otra distribución a sus accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, a cuenta o complementaria, el precio ofrecido como Precio Fijo de la Oferta se ajustará en consecuencia en una cantidad equivalente al importe bruto por acción de la Sociedad del reparto o distribución, siempre que la fecha de publicación del resultado de la Oferta en los boletines de cotización coincida o sea posterior a la fecha ex_dividendo.

2. Contraprestación ofrecida y forma de pago para el Precio Oferta de la Opción 2.

El precio de la Oferta de la Opción 2 asciende a la cantidad de CERO CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,875 €) por acción (el “**Precio de la Oferta de la Opción 2**”), que será íntegramente satisfecho en efectivo a los accionistas una vez vencido el Plazo de Aceptación.

Para poder acogerse a esta modalidad, los accionistas suscriptores debe reunir acumuladamente las **DOS (2) siguientes condiciones:**

- a. No tener la condición de Accionista Aceptante.
- b. Ser titular de acciones del capital social de MISTRAL que no superen el CINCO POR CIENTO (5,00%) del capital social de la misma, es decir, no tener la condición de accionista con participación significativa.

3. Garantías del Precio de la Oferta de la Opción 1.

Serán garantía del Precio de la Oferta detallado en el apartado anterior:

- i. En el caso de que Ktesios incumpla su obligación de liquidar el Precio Aplazado en plazo deberá abonar adicionalmente al importe adeudado, una penalización del TREINTA POR CIENTO (30%) sobre el Precio Aplazado, no moderable judicialmente y, por el tiempo de retraso, un importe equivalente al TRES CON VEINTICINCO POR CIENTO (3,25%) anual. Los importes anteriores se ofrecen en concepto de cláusula penal en las condiciones descritas, sustitutoria de la indemnización de daños y perjuicios.
- ii. Producido el pago en efectivo del 20% del Precio Fijo de la Oferta y, por tanto, coincidiendo con la transmisión de las acciones, RKS Real Estate, Société en Commandite Speciale —titular a esta fecha del 81,96 % del capital social de KTESIOS —, constituirá un derecho real de prenda sobre sus acciones en Ktesios, por un importe no inferior al CIENTO CUARENTA (140%) del Precio Aplazado, en garantía del pago del mismo. La ejecución de la prenda se someterá a la jurisdicción española. Constituida la prenda sobre las acciones, si posteriormente, en algún momento, el valor de las acciones dadas en prenda no cubriera el 140% del Precio Aplazado, Ktesios otorgará garantía hipotecaria sobre los activos libres de cargas hasta alcanzar dicho importe garantizado o aportarán garantías adicionales para restablecer dicha cobertura.

VI. CONDICIONES A LAS QUE SE SOMETE LA OFERTA

La presente Oferta se condiciona a:

- a) La aceptación de la Oferta por accionistas de MISTRAL titulares, en su conjunto, del número de acciones necesario que permita al Oferente ser titular de, al menos, el **OCHENTA Y CINCO POR CIENTO (85,00 %)** de las acciones de MISTRAL.

KTESIOS no prevé renunciar a la condición del nivel mínimo de aceptación de la Oferta detallada en el presente apartado, si bien se reserva la posibilidad de hacerlo en función del nivel de aceptación de la Oferta.

A tales efectos, la Sociedad Oferente ha obtenido compromisos irrevocables para aceptar la Oferta de accionistas de MISTRAL titulares de un porcentaje en el capital social que suponen un 87,16% y, por tanto, cuenta con compromisos de aceptación que le permitirían dar por cumplida esta condición de aceptación mínima.

- b) La autorización de la Oferta, en caso de ser necesaria, por cualesquiera autoridades administrativa.
- c) Constituye requisito esencial de la presente: **i)** la participación de KTESIOS en los Consejos de Administración y Juntas Generales de Accionistas celebrados por parte de MISTRAL, en calidad de invitado (sin voz ni voto) y, **ii)** que desde la fecha de publicación de la Oferta hasta el vencimiento del Plazo de Aceptación, quedará suspendida toda venta de inmuebles del orden que sea, que deberá ser comunicada previamente y por escrito a Ktesios para su aprobación, a excepción del Edificio de Alicante.

VII. PLAZO PARA LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

El plazo de aceptación de la Oferta empezará a contar desde el día 11 de junio de 2025, y vencerá a las 23:59 h (CET) de los QUINCE (15) DÍAS NATURALES SIGUIENTES, es decir, el día 25 de junio de 2025 (ambos incluidos) (el "**Plazo de Aceptación**"). A estos efectos, KTESIOS publicará el correspondiente Anuncio en su página web corporativa y en BME Growth mediante Información Privilegiada e informará a MISTRAL para que realice la correspondiente comunicación en BME Growth y su propia web.

El Oferente podrá prorrogar el Plazo de Aceptación de la Oferta, a su sola discreción un máximo de QUINCE (15) días hábiles bursátiles. En tal caso, dicha prórroga será anunciada con una anterioridad de, al menos, TRES (3) días naturales respecto de la fecha de vencimiento del plazo inicial.

VIII. FORMALIDADES PARA LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA Y CONDICIONES DE PAGO

A. Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por los accionistas de MISTRAL serán admitidas desde el primer día del Plazo de Aceptación y hasta el último día de dicho plazo, ambos inclusive. Las aceptaciones no serán válidas si estuvieran sometidas a condición y se considerarán emitidas sobre una base irrevocable, incondicional, firme y vinculante, de forma que se conviertan en órdenes reales de transferencia de las acciones (con sus derechos políticos y económicos inherentes).

B. Procedimiento de aceptación

Cualquier accionista de MISTRAL que desee aceptar la Oferta deberá ponerse en contacto con el banco o entidad financiera en el que estén depositadas sus acciones de MISTRAL, y manifestar, a través de los medios que ponga a disposición de sus clientes cada entidad participante en Iberclear, su deseo de aceptar la Oferta y transmitir sus acciones y, en su caso, la opción de contraprestación escogida. Asimismo, dichas entidades participantes, en el momento de trasladar las aceptaciones a la entidad agente, deberán, en su caso, i) confirmar su compromiso en la aceptación de las transferencias ordinarias referentes al Precio Aplazado y al Precio Variable y ii) facilitar un número de cuenta corriente a la entidad agente, a nivel de entidad participante o individual según sea el caso.

En motivo de garantizar los abonos a los respectivos accionistas aceptantes de la Oferta del Precio Aplazado y Precio Variable, se deja expresa constancia que la entidad agente no aceptará ordenes de las entidades participantes que no manifiesten de forma explícita su compromiso en aceptar dichos abonos bajo el sistema de liquidación expuesto.

Los accionistas de MISTRAL podrán aceptar la Oferta respecto de la totalidad o parte de las acciones de MISTRAL de las que sean titulares.

Las acciones de MISTRAL respecto de las cuales se acepte la Oferta deberán incluir todos los derechos de voto y económicos inherentes a las mismas. Dichas acciones deberán ser transmitidas libres de cargas, gravámenes y cualesquiera derechos a favor de terceros que limiten los derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que el Oferente adquiera la propiedad irrevocable sobre las mismas.

Las declaraciones de aceptación se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda procederse a la transmisión y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable a este tipo de operaciones, incluyendo, a título enunciativo, nombre completo o denominación social, domicilio y número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o de identificación, nacionalidad y domicilio.

Las entidades participantes en Iberclear se encargarán de recoger las aceptaciones por escrito y responderán de la titularidad y tenencia de los valores a los que se refieran dichas aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de las acciones o su libre transmisibilidad.

Durante el Plazo de Aceptación, las entidades participantes de Iberclear que reciban declaraciones de aceptación de la Oferta enviarán diariamente a la entidad agente designada según se estipula a continuación, la información relativa al número de acciones incluidas en las declaraciones de aceptación por los accionistas de MISTRAL.

En ningún caso el Oferente aceptará acciones adquiridas con posterioridad al Plazo de Aceptación. La adquisición de las acciones que se ofrezcan en venta deberá haber sido formalizada no más tarde del último día del Plazo de Aceptación de la Oferta.

El representante designado por KTESIOS a tal efecto es GVC Gaesco Valores, Sociedad de Valores, S.A., con domicilio en la calle Fortuny, 17 de Madrid, 28010, con CIF A62132352 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (la "Entidad Agente"), cuyos datos de contacto son los siguientes:

Nombre: Abelardo García Redondo
Cargo: Dirección de Operaciones
E-mail: Abelardo.garcia@gvcgaesco.es
Teléfono: 91 436 78 33

C. **Publicación del resultado**

Transcurrido el Plazo de Aceptación de la Oferta o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación de conformidad con lo previsto en el apartado VIII anterior, el Agente notificará al Oferente, en un plazo máximo de DOS (2) días naturales a contar desde la expiración del Plazo de Aceptación, el total de las aceptaciones válidamente recibidas durante el Período de Aceptación y, por lo tanto, el resultado de la Oferta. Este resultado se publicará en su página web corporativa y en BME Growth mediante Información Privilegiada e informará a MISTRAL para que realice la correspondiente comunicación en BME Growth y su propia web.

D. **Liquidación del resultado**

La adquisición de las acciones será gestionada por la Entidad Agente, actuando como intermediario en la Oferta en nombre de KTESIOS.

Opción 1

1. Pago Inicial (20%) Precio Fijo de Oferta cuyo abono se producirá en efectivo (20%), se liquidará y pagará a más tardar en DOS (2) DÍAS NATURALES tras la publicación del resultado de la Oferta (la "**Fecha de Pago Inicial**"), de acuerdo con el procedimiento establecido en la Circular 5/2020 de BME MTF EQUITY sobre Normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF EQUITY.

2. Pago Aplazado (80%)

- Se abonará en el plazo de DOCE (12) MESES Y QUINCE (15) DÍAS a contar desde Fecha de Pago Inicial.

- **No se liquida a través de Iberclear** y, por tanto, no cuenta con las garantía de pago del sistema de liquidación y compensación de Iberclear.
- Las entidades participantes, en el momento de trasladar las aceptaciones de la Oferta a la Entidad Agente, facilitarán un número de cuenta corriente a la Entidad Agente, a nivel de entidad participante o individual según sea el caso para la construcción de un registro que permita el abono del Pago Aplazado y del Precio Variable.
- Este registro será gestionado por la Entidad **Agente de la Oferta (GVC Gaesco)**, quien actuará como **intermediario y custodio de la información**.

El Precio Aplazado será abonado directamente por el Oferente a los accionistas que hayan aceptado la Oferta, en la cuenta bancaria que estos hayan designado a tal efecto en el formulario de aceptación, fuera del sistema de Iberclear, en la fecha correspondiente (12 meses y 15 días desde el primer pago).

3. Pago Variable (earn-out vinculado al activo de Alicante)

El Precio Variable será abonado directamente por el Oferente a los accionistas que hayan aceptado la Oferta, en proporción a su participación, una vez liquidada la cuenta vinculada a la gestión del Edificio de Alicante. Este pago se realizará fuera del sistema de Iberclear, mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por cada accionista y, por tanto, no cuenta con las garantías de pago del sistema de liquidación y compensación de Iberclear .

Opción 2

El Precio de la Oferta de la Opción 2 será íntegramente satisfecho en efectivo a los accionistas una vez vencido el Plazo de Aceptación tras la publicación del resultado de la Oferta de acuerdo con el procedimiento establecido en la Circular 5/2020 de BME MTF EQUITY sobre Normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF EQUITY.

IX. COSTES RELACIONADOS CON LA ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

El Oferente asumirá los gastos originados por la tramitación de la Oferta y los que, en relación con su liquidación, correspondan al Oferente de acuerdo con las normas reguladoras establecidas por BME MTF Equity. En ningún caso el Oferente será responsable ni asumirá las comisiones y/o gastos que las entidades depositarias de las acciones puedan cobrar a sus clientes (accionistas aceptantes) por la tramitación de las declaraciones de aceptación de la Oferta.

Cualesquiera otros gastos derivados a partir de la presente Oferta y no indicados en el párrafo anterior serán sufragados por quien incurra en ellos.

Los accionistas de MISTRAL serán los responsables de obtener el asesoramiento adecuado sobre el importe exacto de los gastos que deberán satisfacer en caso de aceptación de la Oferta.

X. GOBIERNO DE MISTRAL DURANTE EL PLAZO DE ACEPTACIÓN

MISTRAL se obliga a recabar la autorización previa por escrito de KTESIOS, a excepción de la venta del activo de Alicante, para realizar actuaciones que excedan la gestión ordinaria de su actividad (*business as usual*). En ningún caso se ejecutará ninguna operación que perjudique directa o indirectamente al valor de MISTRAL.