

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PALATINO RESIDENCIAL, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Palatino Residencial, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Palatino Residencial**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 24 de abril de 2024 en primera convocatoria, o el 29 de abril de 2024, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

Palatino Residencial, constituida el 5 de septiembre de 2023, es una sociedad dedicada a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su explotación en arrendamiento. Esta actividad podrá ser desarrollada total o parcialmente de forma indirecta a través de la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Su ámbito de actuación estará situado en España y Portugal, aunque inicialmente se ha focalizado en Madrid y en activos residenciales.

El principal objetivo de este programa de inversión es el de crear una cartera de activos inmobiliarios residenciales destinada al alquiler. La estrategia de inversión es la siguiente:

- Localización preferentemente en Madrid, aunque sin descartar otras zonas donde exista una alta demanda de alquiler y recorrido de valor inmobiliario en el medio y largo plazo.
- Preferentemente activos sobre suelos residenciales.
- Explotación mediante alquiler sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) sin perjuicio de que pudieran optarse puntualmente por modalidades de arrendamiento diferentes.
- Activos que cumplan con la rentabilidad objetiva establecida en el plan de negocio vigente en cada momento.
- El plazo inicialmente previsto para completar el programa se ha establecido en 10 años.

Esta cartera permitirá:

- Generación de caja estable en el tiempo.

- Obtener ingresos actualizables a la inflación.
- Contratos de alquiler principalmente a largo plazo lo que permite una visibilidad razonable en el medio y largo plazo sobre la valoración de los activos.

Las palancas sobre las que se asienta la estrategia son:

- Inversores de referencia comprometidos y alineados con el proyecto:
 - Bankinter Investment, entidad financiera de referencia nacional con probada experiencia en el desarrollo y gestión exitosa de vehículos de inversión alternativa y
 - Vía Ágora como promotora residencial de reconocido prestigio con más de 15 años de experiencia y presente en varias líneas de negocio en el ámbito inmobiliario.
- La cartera inicial o “semilla” con la que nace el programa:
 - Cartera inicial comprometida para 1.685 viviendas en formato build to rent llave en mano de las cuales, 374 serán previsiblemente entregadas a lo largo del segundo trimestre de 2024 y el resto, entre el último trimestre de 2025 y primer trimestre de 2026.
 - Sin exposición al riesgo promotor y con pagos adelantados garantizados mediante avales emitidos por entidades de solvencia garantizada.
 - Localizada íntegramente en el municipio de Madrid en zonas de alta demanda en alquiler de viviendas.
 - Viviendas adaptadas a las necesidades actuales de la demanda.
 - Combinación de activos “prime” y de vivienda de alquiler asequible: recorrido en las rentas potenciales, alta expectativa de ocupación y estabilidad en la generación de caja.
- Estructura de gobierno corporativo y del comité de inversiones alineado con las mejores prácticas del sector y focalizado en la generación de valor para los accionistas.
- Entorno económico favorable para identificar nuevas oportunidades de inversión alineadas con los objetivos de rentabilidad.

III. Entendimiento de la situación actual

El análisis actual de diversos indicadores del sector residencial en España nos arroja algunos datos importantes:

- Desequilibrios en la relación entre la oferta y demanda de vivienda: desde la crisis de 2008 se ha producido una reducción considerable en la generación de la oferta de obra nueva, tendencia que, contrasta con el ritmo de crecimiento anual en la creación de hogares dando lugar a una demanda superior a la oferta y a una escasez de stock adecuado de vivienda nueva.

- La evolución de la oferta de viviendas de obra nueva ha estado condicionada en los últimos años por el incremento de los costes de construcción lo que ha contribuido adicionalmente a tensionar al alza el precio de la vivienda.
- El encarecimiento de los precios de la vivienda junto con la subida de los tipos de interés, seguirán dificultando el acceso a la vivienda y, consecuentemente presionarán al alza la demanda de vivienda en alquiler.
- En los últimos años se han producido cambios en las necesidades habitacionales en la demanda de vivienda en alquiler, cambios a los que la obra nueva puede adaptarse mejor que la oferta actualmente existente.
- Madrid es una de las plazas nacionales con mejores indicadores y evolución en los últimos años.
- En resumen, nos encontramos con un mercado de viviendas en alquiler en crecimiento, con una escasez de oferta estructural y con una gran capacidad de revalorización.

Todos estos indicadores presentan un escenario favorable para la inversión residencial en alquiler en los próximos años. Aunque el marco global ha presentado y presentará retos importantes y a pesar de los cambios en el marco regulatorio, el sector residencial en España ha demostrado una resiliencia que le ha permitido mantener una tendencia al alza en los precios y en la generación de valor.

IV. Resultados de Palatino Residencial en 2023

La sociedad dominante, Palatino Residencial, S.A., ha registrado unas pérdidas a nivel individual durante el ejercicio 2023 de veinte mil doscientos veintidós EUROS (20.222 €).

El resultado es consistente con los primeros meses de vida de la Sociedad en los que se han producido los siguientes hitos:

- Diseño y constitución de la estructura societaria del proyecto a nivel mercantil, fiscal y legal.
- Operaciones de ampliación de capital durante el ejercicio por importe total de 161.550.000 euros de capital y prima de emisión. Estas aportaciones han tenido unos gastos asociados por importe de 1.978.906 euros que han sido registrados directamente en Reservas.
- Formalización de contratos de cesión de derechos de superficie en formato llave en mano para un total de 1.311 viviendas de alquiler asequible distribuidas en 14 parcelas integrantes del concurso para la adjudicación a título oneroso por plazo de 45 años de derechos de superficie a constituir sobre parcelas propiedad del Ayuntamiento de Madrid (pliego de cláusulas administrativas con número de expediente 711/2021/17755 lotes 3, 4 y 5). La fecha máxima prevista de entrega de estos activos es entre el último trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026, fecha a partir de la cual se comenzará con la explotación en arrendamiento. Estos activos están localizados en zonas consolidadas de alta demanda que asegura un alto grado de ocupación y un nivel de rentas estables. La extensión del plazo de explotación y la

revalorización de la rentabilidad confiere recorrido en la generación de valor sobre los activos.

- Formalización de contrato de compraventa de un edificio “prime” localizado en una zona completamente consolidada para 374 viviendas. Está prevista la entrega del activo a lo largo del segundo trimestre de 2024 y el comienzo de su explotación a continuación. Este activo cuenta con unas calidades y características de primer nivel lo que, unido a su localización, el precio de compra y las expectativas de rentas, le confieren un claro recorrido en la generación de valor.

En concepto de gasto por asesoramiento profesional en los procesos de compra, en el diseño y lanzamiento del programa de inversión y en gastos ordinarios del funcionamiento societario, se ha incurrido en un total de 306.832 euros durante el ejercicio 2023. Por la parte de ingresos, los únicos obtenidos han sido por la remuneración de los saldos mantenidos en la cuenta corriente que han generado unos ingresos financieros en el ejercicio de 172.416 euros.

Desde el punto de vista de la caja, las entradas procedentes de las aportaciones de los accionistas, netas de gastos han sido de 159.571.094 euros que han sido aplicadas durante el ejercicio 2023 a:

- Anticipos realizados por los acuerdos de compra formalizados durante el ejercicio por importe de 30.325.365 euros
- Salidas por gastos del periodo por importe de 306.832 euros y
- Entradas por la variación del capital circulante por 2.224.680 euros
- Saldo mantenido en cuentas corrientes a la vista al cierre del ejercicio por importe de 131.163.577 euros.

El saldo mantenido en cuenta será utilizado para hacer frente a las necesidades de fondos por la escrituración del activo previsto para el segundo trimestre del 2024 y para el pago del anticipo correspondiente a uno de los lotes adquiridos en 2023 de vivienda de alquiler asequible.

V. Propuesta de aplicación del resultado

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas y proteger en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente ante la actual incertidumbre.

En este sentido, con la debida diligencia y prudencia, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 20 de marzo de 2024, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, llevando ese resultado negativo a la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”. Así, las propuestas a elevar a la Junta General serían:

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023

“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es negativo, arrojando unas pérdidas de veinte mil doscientos veintidós EUROS (20.222 €), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

<i>Resultado del ejercicio, pérdidas:</i>	<i>(20.222) €</i>
<i>Aplicación</i>	
<i>A resultados negativos de ejercicios anteriores:</i>	<i>(20.222) €</i>

VI. Justificación de la propuesta

La Sociedad no cuenta con reservas positivas que permitan compensar las pérdidas generadas en el ejercicio 2023 (su primer ejercicio social). A la fecha de cierre del ejercicio 2023, el patrimonio neto de la Sociedad es de 159.553.703 euros. La Sociedad tiene previsto en base al plan de negocio, obtener beneficios en el futuro que permitan compensar estos resultados negativos.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 20 de marzo de 2024.

* * * *