

**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 2024, sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 24 de junio de 2025 en primera convocatoria, o el 25 de junio de 2025, en segunda convocatoria.

**II. Descripción de la Sociedad**

Palatino Residencial, se constituyó el 5 de septiembre de 2023 y es una sociedad dedicada a la adquisición 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 como es el alquiler de corta y media estancia u otras modalidades de flex living.
- Activos que cumplan con la rentabilidad objetiva establecida en el plan de negocio.
- 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 ligados 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, compañía de reconocido prestigio y dilatada experiencia en la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, especializada en el segmento residencial y abarcando diversas 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 han sido entregadas el 18 de junio de 2024 y el resto serán entregadas entre el segundo semestre de 2025 y primer semestre 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 y fuerte potencial de revalorización de mercado.
  - Viviendas adaptadas a las necesidades actuales de la demanda.
  - Combinación de activos “prime” (edificio Madnum) y de vivienda de alquiler asequible (Lotes 3, 4 y 5 del plan de vivienda asequible del Ayuntamiento de Madrid): 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.

Actualmente Palatino Residencial cuenta con un total de 1.685 viviendas: 374 unidades en explotación (duración media de los contratos de arrendamiento superior a 3 años), 1.311 unidades en construcción de las cuales, 425 correspondientes al lote 3 se prevén recibir

terminadas a lo largo del segundo semestre de 2025 (el resto, 886 viviendas correspondientes a los lotes 4 y 5 tienen fecha prevista de entrega a lo largo del primer semestre de 2026).

Todos los activos están financiados actualmente por capitales propios, aunque se espera formalizar a finales del primer semestre de 2025, financiación bancaria con garantía hipotecaria sobre los activos terminados que permita liberar capital de cara a los próximos compromisos de pago (próximas entregas de las viviendas de los lotes del Ayuntamiento de Madrid, así como las cantidades adelantadas previstas correspondientes a la oportunidad de inversión sita en Valdebebas).

### **III. Entendimiento de la situación actual**

En el ejercicio 2024, el mercado de vivienda en alquiler ha continuado con la senda alcista: stock de oferta disponible a la baja y precios medios de alquiler al alza. Mientras tanto el contexto económico también ha seguido siendo favorable con España liderando en Europa el crecimiento del PIB y acabando el ejercicio como cuarta economía de la zona euro.

Así, en Madrid, los precios medios de alquiler a diciembre de 2024 han experimentado un incremento del 15,3% respecto al mismo periodo que en 2023 (13,6% en año anterior). A nivel nacional el incremento ha sido del 11,5% (10,1% en año anterior). Durante el primer trimestre de 2025, la tendencia ha continuado sin grandes cambios.

El ejercicio 2024 también ha sido importante por marcar el inicio de la senda bajista en los tipos de interés iniciada por el Banco Central Europeo. Así, al cierre del ejercicio, el Euribor a 12 meses situó en el 2,46% versus el 3,68%. Esta tendencia ha continuado en este inicio de 2025 situándose en el 2,05% al cierre del mes de abril.

El análisis continuado de diversos indicadores del sector residencial en España nos indica:

- 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. De acuerdo con las estimaciones del INE de 2024 en relación con la proyección de hogares para el periodo 2024-2038 y las previsiones de entregas de viviendas de obra nueva en el mismo periodo, el déficit acumulado de vivienda para 2038 en Madrid será de 430 mil viviendas aproximadamente.
- 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. Esta tendencia alcista se ha visto moderada en el ejercicio 2024 con incrementos anuales en el precio de los principales componentes del coste de construcción, en línea con la inflación general.

- El encarecimiento de los precios de la vivienda seguirá dificultando el acceso a la vivienda y, consecuentemente presionará al alza la demanda de vivienda en alquiler. En 2024 el precio medio de venta por m<sup>2</sup> en Madrid ha crecido un 20% en comparación con el ejercicio anterior (6% de incremento en el ejercicio 2023).
- 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 que continúa en crecimiento, que sigue acentuando la falta de stock, con una escasez de oferta estructural y con 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.

Durante el ejercicio 2024 se ha venido trabajando intensamente para valorar distintas oportunidades de inversión que permitan ampliar la cartera de activos bajo las premisas iniciales de rentabilidad de Palatino Residencial siempre que contribuyan positivamente a la rentabilidad de la cartera actual.

Desde la perspectiva de la Oferta, hay que destacar que en 2024 las administraciones públicas propietarias de suelo continuaron lanzando nuevos procesos de Colaboración público-privada para la construcción de nueva vivienda asequible en alquiler, Concretamente en Madrid se convocaron concursos para unas 3.300 viviendas teniendo buena acogida entre los distintos inversores de mercado. Asimismo, se adoptaron otras medidas para el impulso en la generación de vivienda asequible, como la Ley 3/2024 de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, que temporalmente faculta el cambio de uso de terciario a vivienda protegida y bajo cuyo amparo se analizaron nuevas oportunidades de adquisición

Es interesante señalar el interés que ha seguido teniendo entre los diversos fondos de inversión institucionales, la oferta pública de viviendas en alquiler en el ámbito de la Comunidad de Madrid. Solo en el ejercicio 2024, se han convocado concursos para acceder a la promoción y explotación de 3.300 nuevas viviendas que ha contado con numerosos licitadores institucionales. Esto supone una muestra del creciente interés inversor en esta modalidad de inversión.

Para Palatino Residencial el ejercicio 2024 ha sido el ejercicio en el que se ha iniciado la explotación del primero de sus activos: Residencial Madnum sito en Méndez Álvaro, Madrid. Con 374 viviendas, se inició la comercialización en septiembre de 2024 siendo las primeras

entradas de inquilinos a partir del mes de octubre. El ritmo y niveles de ocupación se encuentran dentro del presupuesto inicial de comercialización previsto.

A nivel de valoración de la cartera actual, a diciembre de 2024 según informe RICS del valorador de la cartera de Palatino, se constata una revaloración de mercado del 13% respecto de la inversión total comprometida lo que constituye un fundamento del plan de negocio de Palatino Residencial.

#### **IV. Resultados de Palatino Residencial en 2024**

La sociedad dominante, Palatino Residencial, S.A., ha registrado unos beneficios a nivel individual durante el ejercicio 2024 de *un millón trescientos ochenta y ocho mil cincuenta y siete EUROS (1.388.057 €)*.

El resultado es consistente con la circunstancia de que el ejercicio 2024 ha sido el primer ejercicio social completo, en el que se han producido los siguientes hitos:

- Ingresos financieros con motivo de la remuneración del saldo en cuenta corriente por importe de 1.634.424 euros. Procede del saldo mantenido en la cuenta consecuencia de la ampliación de capital hasta su efectiva utilización con motivo del desembolso del anticipo del Lote 4 (abril 2024) y de la escritura de compra del edificio Madnum (julio 2024).
- Gastos netos de estructura del periodo por importe de 170.956 euros (auditorías, seguros, asesoramiento fiscal, notaría y registros, etc.).
- Cuota devengada del Impuesto de Sociedades por 75.411 euros.

A nivel consolidado, las sociedades filiales han aportado al resultado consolidado unas pérdidas de 577.683 euros:

- Como consecuencia de la actualización financiera de los anticipos realizados a cuenta de la adquisición de los lotes de colaboración público-privada del Ayuntamiento de Madrid, se han devengado ingresos de carácter financiero por 955.510 euros.
- Ingresos financieros con motivo de la remuneración de los saldos en cuenta corriente de las filiales por importe de 213.430 euros.
- Gastos de estructura (seguros, tasadores, asesores legales y fiscales) por importe de 169.912 euros.
- Comisiones de gestión del vehículo (gastos) por importe de 928.483 euros.
- Resultado neto operacional de Madnum negativo por importe de 41.003 euros. Las amortizaciones contables en el periodo suman gastos adicionales por importe de 504.809 euros. El resultado generado en 2024 en este edificio es consecuente con la fase inicial de puesta en marcha e inicio de la comercialización (firma de los primeros contratos de arrendamiento desde octubre de 2024).

- Gasto devengado por impuesto sobre sociedades por importe de 102.416 euros

Dadas las especiales circunstancias del ejercicio 2024 (inicio de la explotación del edificio Madnum a partir del segundo semestre) y del ejercicio 2023 (constitución del grupo de sociedades en septiembre), no es relevante el análisis comparativo entre ambos ejercicios, de indicadores y magnitudes en relación con el análisis de la marcha del vehículo.

Desde el punto de vista de la caja, la variación de caja en el ejercicio ha sido negativa en 124.996.012 euros consecuencia de:

- Anticipos realizados por el Lote 4 por importe de 8.398.222 euros. Aunque el contrato de compra fue formalizado a finales de 2023, el pago anticipado era exigible al cumplimiento de determinados hitos de gestión que fueron cumplidos en el mes de abril de 2024.
- Escritura de compra del edificio Madnum sito en Méndez Álvaro el 18 de julio de 2024 que supuso una salida de caja de 123.148.251 euros.
- Otras inversiones en Inmovilizado de 75.820 euros.
- Entrada de caja por aportación de socios (neta de gastos de ampliación de capital) por importe de 9.964.079 euros.
- Entradas de caja por el resultado de las operaciones por importe de 1.429.368 euros
- Variación negativa del capital circulante por 3.767.166 euros

## **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 de cara a los futuros compromisos de inversión adicional previstos para 2025 y 2026.

En este sentido, con la debida diligencia y prudencia, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 26 de marzo de 2025, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, llevando el resultado positivo, después de la dotación obligatoria de la Reserva Legal, a compensar los “Resultados negativos de ejercicios anteriores” así como a compensar parcialmente el importe negativo de las Reservas Voluntarias procedentes de los gastos de constitución de 2023. 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 2024***

*“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es positivo, arrojando un beneficio de un millón trescientos ochenta y ocho mil cincuenta y siete EUROS (1.388.057 €), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:*

|  |                    |
|--|--------------------|
| <i>Resultado del ejercicio, beneficio:</i>                     | <i>1.388.057 €</i> |
| <i>Aplicación</i>  |                    |
| <i>A compensar resultados negativos ejercicios anteriores:</i> | <i>20.222 €</i>    |
| <i>A Reserva Legal:</i>  | <i>138.806 €</i>   |
| <i>A Otras Reservas:</i>                                       | <i>1.229.029 €</i> |

## **VI. Justificación de la propuesta**

En primer lugar, para dar cumplimiento a la normativa mercantil, se destina el mínimo obligatorio del 10% del beneficio a empezar a constituir la reserva legal. Con el fin de sanear el patrimonio neto, también se contempla la compensación total de la partida de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores y parcialmente con importe negativo de Otras Reservas.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 21 de mayo de 2025.

\* \* \* \*