

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PALATINO RESIDENCIAL, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL (PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA).

1. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de PALATINO RESIDENCIAL, S.A. (“**PALATINO RESIDENCIAL**” o la “**Sociedad**”) en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta, que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, bajo el punto Quinto del orden del día.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido someter a la Junta General de Accionistas un aumento de capital por un importe efectivo (nominal más prima) máximo de hasta 150.000.000 de euros, mediante emisión de un máximo de 15.000.000 de nuevas acciones (considerando por tanto un precio de emisión no inferior a 10 euros por acción entre el nominal de 1 euro y 9 euros de prima de emisión), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General requiere la formulación por el Consejo de Administración del siguiente informe justificativo.

2. Justificación de la propuesta

PALATINO RESIDENCIAL es una sociedad dedicada a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su actividad principal consiste en la compra de edificios residenciales destinados a vivienda, ubicados en zonas de gran demanda y con fuerte potencial de revalorización para su explotación en régimen de alquiler.

PALATINO RESIDENCIAL lleva a cabo la gestión de los activos y las relaciones con los arrendatarios a través de Vía Ágora, S.L.U. como gestor de negocio de la Sociedad, gestor de referencia y con una alta especialización en el sector.

La Sociedad tiene una estrategia definida, diferencial y encaminada a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas, que es ejecutada y supervisada en coordinación con

Bankinter Investment, S.A.U. como gestor estratégico. Dicha estrategia pivota sobre una serie de aspectos concretos entre los cuales destacan los siguientes:

1. Estrategia de creación de valor en el medio y largo plazo mediante unos criterios de inversión basados en la identificación de localizaciones atractivas con alta demanda, viviendas adaptadas a las necesidades actuales y, la prestación de servicios diferenciales para ofrecer a los inquilinos una experiencia de calidad;
2. Cartera inicial basada en la ciudad de Madrid, aunque se analizan otras localizaciones;
3. Activos adquiridos principalmente en formato “llave en mano”;
4. Cartera de activos en zonas de alta demanda y con fuerte potencial de crecimiento de valor en el medio y largo plazo y
5. Composición de la cartera equilibrada entre vivienda de alquiler asequible y vivienda “prime”. Ello permitirá una generación de ingresos estables y con altos niveles de ocupación.

Fruto de dicha estrategia, PALATINO RESIDENCIAL es titular actualmente de 15 edificios residenciales valorados bajo la hipótesis de “edificio terminado y en explotación” en un total de 420.794.186 euros (de los cuales 154.295.186 euros se corresponden a activos operativos y 266.499.000 euros a activos en construcción “llave en mano”) según el informe de valoración RICS emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España a 31 de diciembre de 2024. A esta misma fecha, la cartera de activos representa un total de 1.685 viviendas de las que 374 ya se encuentran operativas mientras que 1.311 se encuentran en fase de construcción. Por otro lado, el importe neto de la cifra de negocios consolidada de la Sociedad, abarcando el periodo 1 de enero a 31 de diciembre de 2024 fue de 377.105 euros.

La parte de la cartera de activos que se encuentra actualmente en construcción conlleva una inversión comprometida pendiente de desembolso de 229.255.699 euros.

Adicionalmente y dentro de la actividad de la Sociedad de búsqueda y análisis de oportunidades de inversión, se está en proceso de adquisición de un activo sito en Madrid de 239 viviendas de alquiler asequible que actualmente se encuentra en trámite de obtención de la licencia de obras. Su adquisición será en formato “llave en mano” estando previsto su entrega a finales de 2027 y su entrada en explotación a principios de 2028. El vendedor es un promotor de reconocido prestigio, trayectoria y experiencia. Supondrá una inversión total aproximada de 72 millones de euros. Está previsto un pago adelantado a la firma del acuerdo de compra en las próximas fechas. Esta oportunidad de inversión ha sido aprobada por el Comité de Inversión y el Consejo de Administración de PALATINO RESIDENCIAL.

Junto a ello, esto es los compromisos ya adquiridos a un plazo de 12/15 meses y relativos a activos en construcción o al pago inicial del que se va a adquirir en las próximas fechas, la Sociedad a través del Gestor de Negocio y el Gestor Estratégico, se encuentra en permanente análisis de oportunidades de inversión que permitan la maximización del retorno al accionista. Para ello, el Consejo de Administración precisa de algo de flexibilidad

que permita abordar posibles oportunidades de compra en el corto plazo, razón por la cual junto con la cifra comprometida se incluye en el máximo de la ampliación o aumento de capital una cifra adicional que pudiera emplearse en oportunidades concretas de inversión.

Por ello, está previsto que los recursos que la Sociedad obtenga en el marco del Aumento de Capital se destinen a un doble fin, por un lado, al cumplimiento en los próximos 12 meses de los compromisos ya adquiridos en relación con la cartera en construcción y al pago inicial de la compra del activo de inminente adquisición, y por otro a disponer de una posibilidad adicional de atender potenciales inversiones en el corto plazo que son constantemente analizadas y valoradas. Ello, sin embargo, no implica que se vaya a ejecutar el Aumento de Capital por el importe máximo aprobado por la Junta General de Accionistas, de ahí que se conciba como un aumento de máximos y que se delegue en el Consejo de Administración la determinación del importe final a ejecutar dentro de ese máximo de acciones a emitir, y ello con el objeto de no exigir más capital que el requerido para no dejar escapar oportunidades de inversión.

Adicionalmente, se contemplan dos protecciones a los accionistas actuales relacionadas con el Aumento de Capital propuesto. La primera es la existencia de un derecho de suscripción preferente que permita a los accionistas preservar su posición en el capital social si así lo desean. La segunda y no menos importante es que se establece un precio mínimo de emisión de 10 euros por acción (1 euros de valor nominal y 9 euros de prima de emisión), coincidente con el precio de suscripción del último aumento de capital llevado a cabo por la Sociedad, lo que supone una protección frente a la dilución que pudiera suponer para quienes no acudan al Aumento de Capital, todo ello sin perjuicio de la final determinación del precio por el Consejo de Administración en el momento de la ejecución del Aumento de Capital.

Por todo lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido someter a la Junta General de Accionistas el Aumento de Capital al objeto de disponer de los fondos necesarios para atender los compromisos existentes y para poder abordar en su caso nuevas oportunidades de inversión.

El Aumento de Capital y su configuración e importe contempla la obtención de fuentes de financiación bancarias externas adicionales, siempre respetando la política de apalancamiento financiero de la Sociedad.

Con el fin de alcanzar los objetivos anteriores y teniendo en cuenta los plazos previstos para el desembolso de estos compromisos de inversión, es necesario que el Consejo de Administración de la Sociedad disponga de la flexibilidad necesaria para estructurar, de la forma más adecuada al interés social y en atención a optimizar el retorno para los accionistas, el Aumento de Capital que se propone a la Junta General de Accionistas.

A estos efectos, la Sociedad considera que la delegación en el Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y dentro de los límites establecidos por éste (entre otros, un importe efectivo máximo de hasta 150.000.000 euros y que el precio de emisión—nominal más prima—no sea inferior a 10 euros por acción), es un mecanismo adecuado y flexible para que, de una manera ágil y eficaz, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, en el mejor interés social y atendiendo a las circunstancias de mercado, fijar las condiciones del

Aumento de Capital en todo lo no previsto por la Junta General, entendiendo que la delegación alcanza, entre otros aspectos a:

- La determinación del momento de ejecución del Aumento de Capital.
- La determinación, dentro de la cifra máxima de 15 millones de nuevas acciones, de las concretas acciones que como máximo se emitirían. Esto es la determinación del importe concreto del Aumento de Capital que dentro del límite máximo de la Junta General se decide llevar a cabo analizando las necesidades de caja en función de las oportunidades en su caso localizadas. Por ello no es obligatorio para el Consejo de Administración ejecutar el aumento por el importe máximo aprobado por la Junta General siendo el único límite el no superar el mismo, pero pudiendo acordar la ejecución del aumento por una cifra inferior.
- La determinación del precio de emisión (nominal + prima de emisión) siempre que se respete el mínimo de 10 euros determinado por la Junta General. El número máximo de acciones a emitir vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración (además de por, en su caso, el importe que finalmente determine para la ejecución del aumento). En todo caso y como máximo serían 15.000.000 acciones para el caso de una suscripción plena del aumento por el máximo de 150.000.000 de euros, si el Aumento de Capital se ejecutara por el tipo mínimo de emisión (nominal más prima) fijado de 10 euros por acción.
- La forma de ejecutar el Aumento de Capital determinando la existencia de una o varias vueltas y la determinación de la forma de asignación de acciones a partir de la primera vuelta en la que aplica el derecho de suscripción preferente.
- Todos los trámites necesarios para la ejecución del Aumento de Capital como son la tramitación y registro del documento correspondiente (Documento de Registro, Folleto, Nota de Valores) ante la CNMV, así como la modificación de los Estatutos Sociales en cuanto a la cifra de capital social.
- La facultad (adicional a la de determinar la ejecución por un importe menor dentro del límite máximo) de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. El Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento de Capital mediante la correspondiente publicación en la página web de la Sociedad sin perjuicio en todo caso de la información correspondiente en la siguiente Junta General que se celebrara.
- La posibilidad de ejecutar el Aumento de Capital con suscripción incompleta declarando cerrado el mismo.

Por otro lado, atendiendo al importe del Aumento de Capital y con el objeto de salvaguardar los derechos políticos y económicos de todos los accionistas de PALATINO RESIDENCIAL, el Consejo de Administración entiende oportuno reconocer como ya se ha indicado el derecho de suscripción preferente sobre el Aumento de Capital propuesto a todos los accionistas de la Sociedad, de forma que puedan decidir mantener su porcentaje de participación accionarial acudiendo al Aumento de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que no se ejerciten los citados derechos por los accionistas, se prevé la entrada en el capital de la Sociedad de terceros inversores en cualquiera de las distintas fases del Aumento de Capital según los procedimientos que se establezcan.

En este sentido, y en aras de salvaguardar los intereses de los accionistas, está previsto que en el marco del Aumento de Capital se solicite una valoración independiente de la Sociedad a un experto de reconocido prestigio en el mercado para que pueda ser utilizado, en su caso, como referencia no vinculante en la determinación del precio de emisión de las nuevas acciones.

Por último, se hace constar que Bankinter Investment, S.A.U. y Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R., titulares del 6,16% y del 23,23% del capital social de la Sociedad, respectivamente, y con representación en el Consejo de Administración, han manifestado su interés en participar en el Aumento de Capital, en caso de que este se lleve a cabo, ejercitando los derechos de suscripción preferente que les corresponden en el Aumento de Capital.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 22 de mayo de 2025.