

**Palatino Residencial, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Palatino Residencial, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Palatino Residencial, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias ascienden a 279.279.699 euros y representan aproximadamente el 98% del total del activo consolidado, tal y como se desprende del balance de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por los deterioros registrados, tal y como se dispone en la nota 5.c de la memoria consolidada adjunta.

Al menos a cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe pérdida de valor que reduzca el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor contable. En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en las inversiones inmobiliarias.

Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido efectuada conforme a la metodología descrita en la nota 5.c de la memoria consolidada. Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 5.c de la memoria consolidada.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a la magnitud del epígrafe y su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y a la importancia de los juicios y estimaciones que conllevan las valoraciones.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado para una muestra la documentación soporte.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad dominante, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de la razonabilidad de los procedimientos y metodología utilizada por el experto en su valoración.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad dominante al valorador y comprobación de la razonabilidad de las principales hipótesis utilizadas en la valoración.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor incluido en las valoraciones.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

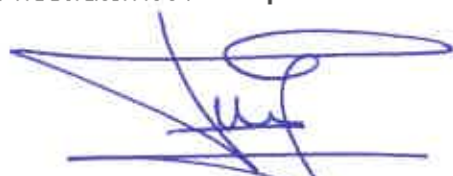
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Federico González Iglesias (24239)

25 de febrero de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00618

Informe de gestión de cuentas anuales
de la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible		93.578	75.820	FONDOS PROPIOS-	Nota 9		
Aplicaciones informáticas	Nota 6	93.578	75.820	Capital-		17.219.000	17.219.000
Inversiones Inmobiliarias	Nota 7	279.279.699	162.422.874	Capital escriturado		17.219.000	17.219.000
Terrenos		83.524.207	83.540.247	Prima de emisión		154.431.000	154.431.000
Construcciones		50.705.743	51.780.798	Reservas-		(774.083)	(2.131.889)
Mobiliario, equipamiento e instalaciones		760.238	876.784	Reserva legal		138.806	-
Derechos de superficie		77.143.050	-	Otras reservas		(912.889)	(2.131.889)
Anticipos inversiones inmobiliarias		67.146.461	26.225.045	Reservas en sociedades consolidadas		(641.684)	(61.506)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	231.798	106.014	Resultado del ejercicio		(705.006)	810.374
Otros activos financieros		231.798	106.014	Total patrimonio neto		169.529.227	170.266.979
Total activo no corriente		279.605.075	162.604.708	PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo		115.562.854	598.324
				Deudas con entidades de crédito	Nota 11	113.871.999	-
				Otros pasivos financieros	Nota 7 y 11	1.690.855	598.324
				Total pasivo no corriente		115.562.854	598.324
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		536.473	2.615.462	Deudas a corto plazo		160.770	-
Cientes por arrendamientos	Nota 8	220.502	112.800	Deudas con entidades de crédito	Nota 11	160.770	-
Deudores varios	Nota 8	14.499	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.151.649	758.493
Activo por impuesto corriente	Nota 12	301.472	266.909	Proveedores empresas grupo y asociadas	Nota 11 y 14	686.827	307.749
Otros créditos con Administraciones Públicas	Nota 12	-	2.235.753	Acreeedores varios	Nota 11	238.284	307.397
Inversiones financieras a corto plazo-		13.308	211.713	Pasivo por impuesto corriente	Nota 12	88.651	101.112
Otros activos financieros	Nota 8	13.308	211.713	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	55.054	24.660
Periodificaciones a corto plazo		50.406	24.348	Anticipos de clientes	Nota 11	82.833	17.575
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		6.199.238	6.167.565	Total pasivo corriente		1.312.419	758.493
Tesorería	Nota 8	6.199.238	6.167.565				
Total activo corriente		6.799.425	9.019.088	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		286.404.500	171.623.796
TOTAL ACTIVO		286.404.500	171.623.796				

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios		5.519.972	377.105
Ingresos por arrendamientos	Nota 7 y 13	5.519.972	377.105
Otros gastos de explotación-	Nota 13	(4.263.035)	(1.687.459)
Servicios exteriores		(3.853.578)	(1.568.081)
Tributos		(409.457)	(119.378)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	Nota 6 y 7	(1.746.012)	(504.812)
Resultado de explotación		(489.075)	(1.815.166)
Ingresos financieros-		1.111.883	2.803.367
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.111.883	2.803.367
En terceros	Nota 7 y 8	1.111.883	2.803.367
Gastos financieros-		(1.175.075)	-
Por deudas con terceros	Nota 11	(1.175.075)	-
Resultado financiero		(63.192)	2.803.367
Resultado antes de impuestos		(552.267)	988.201
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(152.739)	(177.827)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		(705.006)	810.374
Resultado del ejercicio		(705.006)	810.374

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(705.006)	810.374
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:	-	(135.921)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	(135.921)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(705.006)	674.453

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	16.209.000	145.341.000	(1.976.075)	(2.831)	(78.568)	159.492.526
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(135.592)	(329)	810.374	674.453
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(20.222)	(58.346)	78.568	-
Operaciones con socios o propietarios:						
-Ampliación de capital (Nota 9)	1.010.000	9.090.000	-	-	-	10.100.000
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	17.219.000	154.431.000	(2.131.889)	(61.506)	810.374	170.266.979
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(705.006)	(705.006)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	1.388.056	(577.686)	(810.370)	-
Operaciones con socios o propietarios:						
-Ampliación de capital (Nota 9)	-	-	(30.250)	(2.492)	(4)	(32.746)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	17.219.000	154.431.000	(774.083)	(641.684)	(705.006)	169.529.227

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		3.760.764	(2.337.798)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(552.267)	988.201
Ajustes al resultado		1.809.204	(1.367.393)
- Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		1.746.012	504.812
- Otros ajustes al resultado		-	931.162
- Ingresos financieros		(1.111.883)	(2.803.367)
- Gastos financieros		1.175.075	-
Cambios en el capital corriente		3.819.030	(3.767.166)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.113.552	(2.776.001)
- Otros activos corrientes		172.347	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		405.617	(991.165)
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.127.513	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.315.202)	1.808.560
- Pago de intereses		(1.244.082)	-
- Cobro de intereses		128.643	1.808.560
- Cobros (pagos) por impuesto sobre sociedades		(199.763)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(117.637.355)	(132.622.293)
Pagos por inversiones		(117.637.355)	(132.622.293)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(117.616.951)	(132.546.473)
- Inmovilizado intangible	Nota 6	(20.404)	(75.820)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		113.908.263	9.964.079
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(32.742)	9.964.079
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	(32.742)	9.964.079
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		113.941.005	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		113.941.005	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		31.672	(124.996.012)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.167.565	131.163.577
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.199.238	6.167.565

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

1. Información general sobre el Grupo

Palatino Residencial, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante”) es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido en escritura pública ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez de fecha el 5 de septiembre de 2023 y número de protocolo 3500. La Sociedad tiene CIF A56362098. Su domicilio social radica en calle Conde de Peñalver 51, 6ª planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Quedando expresamente excluidas las actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales, en tanto no queden cumplidos por la Sociedad, así como las reservadas a instituciones de inversión colectiva (CNAE actividad principal 6820).
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2025, Palatino Residencial, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por siete sociedades: Palatino Residencial, S.A. como sociedad dominante y las sociedades dependientes Palatino Residencial I, II, III, IV, V y VI todas ellas sociedades limitadas unipersonales (hasta Palatino Residencial IV, incorporadas en el grupo en 2023 y Palatino Residencial V y VI, incorporadas en 2025). El citado Grupo desarrolla sus operaciones en el sector inmobiliario como plataforma de inversión en activos residenciales en alquiler. A pesar de no cumplir los requisitos cuantitativos para la obligación de consolidación, la Sociedad ha determinado la formulación separada de cuentas anuales consolidadas.

Este grupo de sociedades canaliza el denominado programa de inversión “Proyecto Palatino” promovido por Bankinter y Vía Ágora como asesor estratégico y gestor del proyecto respectivamente para conformar una cartera de inversión en activos residenciales en alquiler.

Los inversores de referencia al 31 de diciembre de 2025 son Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. con un 23,23% del capital y Bankinter Investment S.A. con un 6,16% (23,23% y 6,16% respectivamente en ejercicio anterior). El resto se corresponde con inversores privados con una alta atomización.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad Dominante tiene la siguiente página web inscrita en el Registro Mercantil: www.palatinoresidencial.com

Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

El Grupo es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (“el Acuerdo de Accionistas de Palatino Residencial”) que se firmó el 22 de noviembre de 2023 entre la Sociedad Dominante, sus Accionistas originales, la Sociedad Gestora y el Asesor Estratégico con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión del proyecto. Los principales aspectos a considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas preferentemente en la Comunidad de Madrid, destinadas al arrendamiento. Inicialmente se han formalizado acuerdos de compra de activos que conforman la “cartera semilla” para la adquisición de 1685 viviendas que a la fecha del acuerdo se encontraban en construcción y situadas en Madrid que estaba previsto se entregaran en 2024 (374 unidades) y 2026 (1311 unidades, aunque finalmente parte de ellas, 425 unidades, han sido entregadas en 2025). En el ejercicio 2025 se han adquirido dos nuevos edificios residenciales en alquiler por un total de 565 unidades en formato “llave en mano” los cuales están previsto finalicen las obras y se entreguen a lo largo del ejercicio 2028. Se contempla la posibilidad de adquirir activos en ubicaciones

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

adicionales que sean atractivas por demanda y crecimiento de valor en el medio y largo plazo preferiblemente en producto residencial.

- La duración del proyecto de inversión es de 10 años pudiéndose extender mediante prorrogas anuales en caso de modificación de la estrategia de puesta en valor.
- La contribución de capital inicialmente prevista 210.000 miles de euros, aproximadamente. Dentro de la estrategia de puesta en valor se contempla la posibilidad de un apalancamiento financiero no superior al 55% de la ratio Loan to Value a nivel global de la cartera de activos.

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión de negocio con Vía Ágora, S.L.U. (en adelante, la “Gestora”). La Gestora prestará servicios relativos a la gestión ordinaria de la Sociedad, las Sociedades Filiales y sus activos, incluyendo, a título meramente enunciativo: (i) las funciones relacionadas con la estructura organizativa y fiscal de la Sociedad; (ii) la colaboración necesaria para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, prestando los servicios que ésta requiera para la aplicación del régimen legal y de mercado de valores correspondiente; (ii) la coordinación y supervisión de todos los trabajos constructivos o de desarrollo realizados por la Sociedad Dominante, por sus filiales o contratados por estas con terceros para alcanzar el grado de vivienda terminada susceptible de ser arrendada; (iii) la gestión comercial del Grupo, incluyendo la búsqueda activa de arrendatarios, la contratación de los arrendamientos y la llevanza de las relaciones y el día a día con los arrendatarios; y (iv) las funciones institucionales y representativas de la Sociedad. En el contrato de gestión se estableció una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Comisión de Gestión de Propiedades: incluye la comisión de primera ocupación (4,96% de las rentas netas correspondientes a la primera anualidad de cada contrato inicial de arrendamiento), la comisión de activos en rotación (el 50% de la renta neta correspondiente a la primera mensualidad de los sucesivos contratos posteriores al contrato inicial de arrendamiento) y la comisión de rentas ingresadas (4,96% de la renta mensual efectivamente percibida). El devengo es mensual y el pago trimestral.
- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,07% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,155% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.
- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante firmó un contrato de asesoramiento estratégico con Bankinter Investment (en adelante, el “Asesor Estratégico”). El Asesor Estratégico prestará servicios relativos a la determinación y ejecución de la línea estratégica y de financiación y en la representación institucional de la Sociedad, incluyendo, a título meramente enunciativo, los siguientes servicios o funciones: (i) funciones relacionadas con las necesidades financieras de la Sociedad, asesorando en la mejor forma de obtención de recursos (en forma de fondos propios o endeudamiento), en la ejecución de los correspondientes acuerdos o decisiones en la materia, y en la promoción del diseño, lanzamiento y colocación del capital de la Sociedad (lo cual se realizará en exclusiva a través de Bankinter, S.A., en calidad de entidad colocadora, debidamente habilitada a estos efectos), (ii) funciones relacionadas con el asesoramiento estratégico para asistir y colaborar en la consolidación del valor de la Sociedad a largo plazo al objeto de maximizar la inversión de los accionistas de la Sociedad; (iii) colaboración en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, así como en cuestiones de gobierno corporativo, etc.; y (iv) asesoramiento y colaboración en estrategias de inversión. En el contrato se estableció una retribución por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,06% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,115% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

- Comisión de estructuración: equivalente al 1% de los importes desembolsados a la Sociedad Dominante por sus accionistas (ampliaciones de capital incluyendo nominal y prima de emisión).
- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Con fecha 29 de abril de 2025 se ha constituido con 3.000 euros de capital social, la sociedad dependiente, Palatino Residencial V, S.L.U. Esta sociedad será la titular del nuevo activo adquirido en formato llave en mano con fecha 26 de junio de 2025 sito en Madrid. Este proyecto ha iniciado la obra durante el mes de noviembre de 2025.

(ii) Con fecha 13 de junio de 2025 se ha formalizado préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. con garantía del activo Residencial Madnum por un capital total de 79 millones de euros (capital dispuesto al cierre del ejercicio de 74 millones de euros) y plazo de devolución de 6 años. Los fondos obtenidos con esta deuda serán destinados a los compromisos de inversión pendientes.

(iii) Con fecha 24 de junio de 2025 se ha celebrado Junta General de Accionistas donde, entre otros acuerdos, se ha aprobado una ampliación de capital por un importe máximo de 150 millones de euros.

(iv) Con fecha 7 de julio de 2025 se han completado los hitos previstos en el contrato de cesión del Lote 3 en los edificios de "Parque Central de Ingenieros" y "Orcasitas" y procedido a la entrega en escritura pública. Del mismo modo los edificios "Águila-Alcatel" y "Adelfas" han finalizado sus obras y han sido entregados el día 4 de noviembre de 2025. La cesión de dichos edificios terminados se ha formalizado en escritura pública con fecha 7 de julio de 2025. Los activos están ubicados en la ciudad de Madrid.

(v) Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido con 3.000 euros de capital social, la sociedad dependiente, Palatino Residencial VI, S.L.U. Esta sociedad será la titular del nuevo activo adquirido en formato llave en mano con fecha 31 de julio de 2025 sito en Madrid. Este proyecto se encuentra en fase de obtención de licencia de obras.

(vi) Con fecha 4 de noviembre de 2025 se ha formalizado préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial I, S.L.U. con garantía hipotecaria sobre los derechos de superficie del Lote 3 del CPP por un capital desembolsado de 42 millones de euros y plazo de devolución 7 años. Los fondos obtenidos se han utilizado para financiar la compra en escritura pública del citado Lote 3.

(vii) Durante el ejercicio se han realizado nuevas aportaciones de fondos a las sociedades dependientes por importe total de 77.914 miles de euros mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios". En el mismo periodo, bajo el mismo título de la cuenta 118 se han realizado devoluciones parciales por importe de 75.700 miles de euros.

(viii) A lo largo del ejercicio, la comercialización de Residencia Madnum ha continuado avanzando desde el 32% al cierre del ejercicio 2024 hasta el 98% comercializado a 31 de diciembre de 2025. Igualmente, se han puesto en explotación los cuatro edificios que componen el Lote 3 del CPP, encontrándose al cierre del ejercicio en una tasa de ocupación del 96%.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 se produjeron las siguientes operaciones relevantes:

(i) Inscripción en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2024 de la ampliación de capital iniciada en diciembre de 2023 consistente en la emisión y suscripción de 12.159.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título.

(ii) Con fecha 4 de abril de 2024 se ha hecho efectivo el pago adelantado del 10% del precio correspondiente a la compra de los derechos de superficie del lote 4 en la sociedad Palatino Residencial II, S.L.U., una vez se acreditó por parte del vendedor, el cumplimiento de los hitos señalados en el acuerdo de compra.

(iii) Con fecha 18 de julio de 2024, se procedió a la escritura del edificio Madnum en la sociedad Palatino Residencial IV, S.L.U. empezando la ocupación de los primeros inquilinos durante el mes de octubre de 2024.

(iv) Durante el ejercicio se han realizado aportaciones de fondos a las sociedades dependientes por importe total de 134.695 miles de euros mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios".

2. Sociedades Dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC), que se indican a continuación:

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de la dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital.

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de la sociedad dependiente consolidada se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

consolidado y en “Resultado atribuido a los socios externos” dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2023 se incorporaron al Grupo, las sociedades dependientes, Palatino Residencial I a IV y en el ejercicio 2025 las sociedades Palatino Residencial V y VI. Los principales datos relacionados con las sociedades dependientes del Grupo son los siguientes:

Ejercicio 2025 (euros)

Denominación social	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)	Palatino Residencial V, S.L.U. (*)	Palatino Residencial VI, S.L.U. (*)
Año de incorporación al grupo	2023	2023	2023	2023	2025	2025
Dirección	Conde de Peñalver 45 6ªplta, Madrid					
Objeto social	a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido b) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento					
Fracción del capital que se posee directamente	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-	-
Reservas	132.936	59.521	150.514	(806)	(1.472)	(1.020)
Aportaciones socio cuenta 118	37.167.550	8.730.000	9.511.785	63.663.100	21.520.000	26.868.000
Resultados neg ej anteriores	-	-	-	(981.257)	-	-
Resultados netos del periodo	(806.431)	164.179	179.128	(19.179)	(53.716)	(62.786)

(*) No auditadas. Sociedades no cotizadas

Ejercicio 2024 (euros)

Denominación social	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)
Año de incorporación al grupo	2023	2023	2023	2023
Dirección	Conde de Peñalver 45 6ªplta, Madrid			

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

Denominación social	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)
Objeto social	a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido b) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento			
Fracción del capital que se posee directamente	100%	100%	100%	100%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-
Reservas	(794)	(794)	(765)	(806)
Otras aportaciones	7.887.550	8.650.000	9.351.785	139.363.100
Resultados neg ej anteriores	(7.123)	(39.492)	(4.730)	(7.001)
Resultados netos del periodo	(140.853)	(99.709)	(156.009)	(974.254)

(*) No auditadas. Sociedades no cotizadas

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado. Igualmente queda sometido también a:

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han aprobado las cuentas anuales consolidadas adjuntas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de la memoria consolidada adjunta se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante revisan sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- Valor recuperable de inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

e) *Comparación de la información*

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas, están referidas al periodo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y se presentan a efectos comparativos con la información referida al 31 de diciembre de 2024.

f) *Agrupación de partidas*

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la correspondiente memoria consolidada.

g) *Cambios en criterios contables*

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) *Empresa en funcionamiento*

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 5.487 miles de euros (fondo positivo por importe de 8.261 miles de euros en ejercicio anterior).

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento diligente de la posición de tesorería del Grupo mediante un presupuesto que contempla el flujo operativo a obtener de la explotación de los activos inmobiliarios en régimen de alquiler, el flujo de financiación y el flujo de inversión destinado a adquisición de activos y al de reposicionamiento y equipamiento de estos.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante realizarán la siguiente propuesta de aplicación del resultado del ejercicio:

<u>Base de reparto (euros)</u>	<u>2025</u>
Pérdidas y ganancias	(106.201)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(106.201)
Reserva legal	-
Otras reservas	-

Se estima que la Junta General de Accionistas apruebe dicha propuesta sin modificación.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) Dependientes

Adquisición de control

La adquisición por parte de la sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas;
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación;
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

agregan según su naturaleza;

4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos";
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida;
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

b) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	3

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

El Grupo incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción

Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 3 años. El coste registrado en este epígrafe se corresponde con la inversión en un sistema de información para el control y gestión de los activos inmobiliarios del Grupo.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones, así como los derechos de superficie que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra, así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación. En el ejercicio 2025, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Cesión derechos de superficie Lote 3	43
Mobiliario de viviendas en arrendamiento	4
Mobiliario de zonas comunes	10
Instalaciones técnicas	10

En el caso de concesiones públicas de derechos de superficie, el plazo de amortización de las construcciones asociadas a los mismos se ajustará al plazo de concesión. En el caso del Lote 3 recibido en el ejercicio 2025, el plazo inicial de la concesión termina en el mes de julio de 2068 (45 años desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión de los derechos de superficie por parte del Ayuntamiento de Madrid).

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Los anticipos realizados cuyo plazo de materialización sea superior al año, se registran por su coste amortizado y calculado sobre la estimación del coste financiero al que se financia el vendedor del activo.

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.c.2 Deterioro de valor de los activos no financieros

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Adicionalmente, el Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización (valor de mercado) es inferior al coste contabilizado. A efectos de determinar el valor neto de realización se utiliza la valoración realizada por un experto externo independiente. Al cierre del ejercicio, dicha valoración ha sido realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicadas en noviembre de 2021 y efectiva desde el 31 de enero de 2022 “RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards”. Los métodos de valoración empleados son el de capitalización de rentas, descuento de flujos de caja y el de comparables de mercado.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo determinado de años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado (“Discount rate”). La cantidad residual al final del periodo se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “Cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del último ejercicio del periodo analizado, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la “Exit yield teórica equivalente”), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La tasa de descuento aplicada a la cartera de activos ha sido del 5,00%-6,25% al cierre del ejercicio 2025 (5,00%-6,00% en ejercicio anterior). Al 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con el informe de valoración realizado por el tasador externo independiente, la valoración de la cartera de activos proporcional al porcentaje de inversión desembolsada es de 314.921 miles de euros (180.945 miles de euros en ejercicio anterior). La valoración en términos totales de la cartera de activos es de 610.703 miles de euros (420.794 miles de euros en ejercicio anterior). La sensibilidad de la valoración a una variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad supone una variación en la valoración de +5.253 y -7.172 miles de euros (+3.686 y -3.595 miles de euros en ejercicio anterior).

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

f) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

g) *Pasivos financieros*

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

h) *Patrimonio neto*

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

i) *Impuesto sobre beneficios*

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen EDAV

Con fecha 3 de septiembre de 2024 la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).

Requisitos de aplicación del régimen especial:

- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento en cada periodo impositivo ha de ser igual o superior a 8. La sociedad dependiente cuenta con 331 viviendas entre arrendadas u ofrecidas en arrendamiento al cierre del ejercicio.
- Las viviendas deberán permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. La sociedad dependiente adquirió y puso en arrendamiento sus viviendas a partir del 18 de julio de 2024.
- Para cada inmueble adquirido o promovido, las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento deberán contabilizarse separadamente. La sociedad dependiente solo desarrolla actividades de arrendamiento, habiéndose adquirido la totalidad de sus inmuebles como bienes terminados llave en mano.
- En caso de desarrollar actividades complementarias a la actividad principal de arrendamiento de viviendas, al menos el 55% de las rentas del periodo impositivo (excluidas las derivadas de transmisiones de inmuebles) deben ser susceptibles de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación prevista para este régimen especial. Al cierre del ejercicio, más del 80% de las rentas totales previstas procederán de viviendas y anejos que cumplen con los requisitos del régimen.

Con fecha 12 de enero de 2026 la sociedad dependiente Palatino Residencial I, S.L.U. ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).

Requisitos de aplicación del régimen especial:

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento en cada periodo impositivo ha de ser igual o superior a 8. La sociedad dependiente cuenta con 425 viviendas entre arrendadas u ofrecidas en arrendamiento al cierre del ejercicio.
- Las viviendas deberán permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. La sociedad dependiente adquirió y puso en arrendamiento sus viviendas a partir del 7 de julio de 2025.
- Para cada inmueble adquirido o promovido, las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento deberán contabilizarse separadamente. La sociedad dependiente solo desarrolla actividades de arrendamiento, habiéndose adquirido la totalidad de sus inmuebles como bienes terminados llave en mano.
- En caso de desarrollar actividades complementarias a la actividad principal de arrendamiento de viviendas, al menos el 55% de las rentas del periodo impositivo (excluidas las derivadas de transmisiones de inmuebles) deben ser susceptibles de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación prevista para este régimen especial. Al cierre del ejercicio, la totalidad las rentas previstas proceden de viviendas y anejos que cumplen con los requisitos del régimen.

Las entidades que cumplan con los requisitos para la aplicación del régimen especial podrán aplicarse una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades proporcional a las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas. La renta bonificada resultará del ingreso íntegro minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y, la parte proporcional de los gastos generales que correspondan proporcionalmente a los citados ingresos. Al cierre del ejercicio, la bonificación es del 40%. Igualmente, en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para estas entidades están sujetas al tipo reducido del 4% las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación en el Impuesto sobre Sociedades.

j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

k) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

l) Moneda funcional

La presente memoria consolidada se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

m) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de la memoria consolidada diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria del Grupo. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias del Grupo, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes exista un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. El Grupo basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

El Grupo prestará servicios de arrendamiento de locales comerciales. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocerán de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrezca incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

o) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

p) Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas.

El Grupo ha definido que tiene un único segmento, el de Arrendamiento de Inmuebles en España.

q) Medioambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto el ejercicio anterior).

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado es el siguiente:

Ejercicio 2025 (euros)	Aplicaciones informáticas
Saldo inicial bruto 2025	75.820
(+) Entradas	20.404
Saldo final bruto 2025	96.224
Amortización acumulada saldo inicial 2025	-
(+) / (-) entradas /salidas	(2.646)
Amortización acumulada saldo final 2025	(2.646)
Valor neto contable 31 de diciembre de 2025	93.578

Ejercicio 2024 (euros)	Aplicaciones informáticas
Saldo inicial bruto 2024	-
(+) Entradas	75.820
Saldo final bruto 2024	75.820
Amortización acumulada saldo inicial 2024	-
(+) / (-) entradas /salidas	-
Amortización acumulada saldo final 2024	-
Valor neto contable 31 de diciembre de 2024	75.820

En el ejercicio no se han capitalizado gastos financieros (sin cambios respecto ejercicio anterior). Tampoco se han producido deterioros de valor. Las entradas del ejercicio se corresponden con la inversión realizada en una aplicación informática para la gestión y control de los activos inmobiliarios del Grupo. Su puesta en funcionamiento a la terminación del proyecto ha sido el 1 de diciembre de 2025.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

Ejercicio 2025	Euros				
	31/12/2024	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	31/12/2025
Inversiones inmobiliarias:					
Concesiones, derechos superficie					
Coste	-	69.398.653	-	8.261.763	77.660.415
Amortización acumulada	-	(517.365)	-	-	(517.365)
Valor neto contable	-	68.881.288	-	8.261.763	77.143.050
Terrenos					
Coste	83.540.247	758	(20.682)	3.884	83.524.207
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	83.540.247	758	(20.682)	3.884	83.524.207
Construcciones					
Coste	52.252.758	1.214	(38.409)	6.216	52.221.779
Amortización acumulada	(471.960)	(1.044.075)	-	-	(1.516.035)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	51.780.798	(1.042.861)	(38.409)	6.216	50.705.743
Mobiliario y equipamiento					
Coste	909.636	67.475	(2.339)	-	974.772
Amortización acumulada	(32.852)	(181.926)	244	-	(214.534)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	876.784	(114.451)	(2.095)	-	760.238
Anticipos inversiones inmobiliarias	26.225.045	49.193.278	-	(8.271.863)	67.146.461
Total Valor neto contable	162.422.874	116.918.011	(61.187)	-	279.279.699

31 diciembre 2024	Euros			
	31/12/2023	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias:				
Terrenos				
Coste	-	83.540.247	-	83.540.247
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	83.540.247	-	83.540.247
Construcciones				
Coste	-	38.732.758	13.520.000	52.252.758
Amortización acumulada	-	(471.960)	-	(471.960)
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	38.260.798	13.520.000	51.780.798
Mobiliario, equipamiento e instalaciones				
Coste	-	909.636	-	909.636
Amortización acumulada	-	(32.852)	-	(32.852)
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	876.784	-	876.784
Anticipos inversiones inmobiliarias	30.381.213	9.363.832	(13.520.000)	26.225.045
Total Valor neto contable	30.381.213	132.041.661	-	162.422.874

El detalle de las altas del ejercicio 2025 del epígrafe de Concesiones, derechos de superficie, es el siguiente: Mediante escritura de cesión de los derechos de fecha 7 de julio de 2025 se transmitieron 2 de los 4 edificios que componen el Lote 3 de colaboración público-privada (en adelante CPP). Con fecha 4 de noviembre de 2025 se

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

han transmitido los 2 edificios restantes. La totalidad de los 4 edificios que componen el LOTE 3 está destinada al alquiler y se encuentra en Madrid. La ocupación de las viviendas al cierre del ejercicio es del 94,6%.

Las altas del ejercicio 2025 de Mobiliario y equipamiento son inversiones realizadas en los distintos inmuebles en explotación en el periodo. A modo de ejemplo tenemos el equipamiento de la zona de piscina en el edificio Madnum y diversos equipamientos realizados en los edificios puestos en explotación del Lote 3 de CPP.

Las inversiones inmobiliarias en curso del Grupo se corresponden a anticipos sobre inmuebles actualmente en construcción y que serán destinados a su explotación en régimen de alquiler. La fecha estipulada de entrega de los inmuebles terminados, en los correspondientes contratos de compra, es de febrero de 2026 para los Lotes 4 y 5 del concurso del Ayuntamiento de Madrid de colaboración público-privada y del primer semestre de 2028 para los activos adquiridos en formato Build to Rent en el ejercicio 2025 sitios en Valdebebas (Madrid).

Los anticipos con plazo superior a 12 meses han sido actualizados a su coste amortizado. Formando parte del saldo al cierre del ejercicio se encuentra un importe de 1.994.595 euros (1.011.358 euros en ejercicio anterior) correspondiente a la actualización financiera estimada como el coste de financiación de mercado por parte de los vendedores. La parte de la actualización del ejercicio 2025 ha sido de 983.238 euros (955.510 euros al cierre del ejercicio anterior) y su contrapartida se encuentra registrada en la partida "Ingresos de terceros" dentro del epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene compromisos firmes para la realización de inversiones adicionales en sus inversiones inmobiliarias por importe de 265.117 miles euros (218.108 miles euros en ejercicio anterior).

La totalidad de los inmuebles están situados en Madrid y supondrán una superficie total de 180.532 metros cuadrados para 2.250 viviendas y anejos y 4 locales comerciales (1924 viviendas y 4 locales al cierre del ejercicio anterior). Del total de superficie, el 58% se corresponden con viviendas destinadas a alquiler asequible en el marco del pliego del concurso adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755. Del resto, el 16% se corresponde con viviendas en propiedad en régimen de alquiler libre y el 26% a viviendas protegidas en régimen VPPL en propiedad.

Los activos inmobiliarios con cargas hipotecarias al cierre del ejercicio ascienden a 212.133 miles de euros del saldo del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (sin cargas hipotecarias al cierre del ejercicio anterior).

En el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

El detalle de las adquisiciones de los activos en cartera es el siguiente:

- A través de la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, el Grupo formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato privado de compraventa con la sociedad INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. sujeto condiciones suspensivas, sobre un inmueble de viviendas en formato llave en mano, en la calle Méndez Álvaro de Madrid, que será destinado al arrendamiento. En este contrato de compraventa se estableció un pago adelantado de 13.000.000 euros más el IVA del 4% (13.520.000 euros totales). La entrega del inmueble terminado se ha producido el 18 de julio de 2024 y se compone de 374 viviendas, trasteros y plazas de garaje, así como locales comerciales. El total de superficie construida sobre rasante es de 29 mil m² aproximados. El coste de dicha inversión se corresponde con la totalidad de las altas de construcciones y suelo. Adicionalmente, se han realizado inversiones en diverso mobiliario y equipamiento en el edificio. La totalidad del inmueble está destinado al alquiler y se encuentra situado en Madrid. La ocupación de las viviendas al cierre del ejercicio es del 98% (32% al cierre del ejercicio anterior). La baja del ejercicio en los epígrafes de Terrenos y Construcciones se debe a la rectificación del IVA de las facturas de compra de determinadas unidades que en 2025 se ha decidido su cambio en la modalidad de arrendamiento: pasa de ser arrendadas en régimen EDAV a ser arrendadas para uso distinto a vivienda habitual. Consecuencia de este cambio, el IVA soportado en la compra pasa a dejar de formar parte del coste de la inversión.
- La Sociedad formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad SPACES BY VIA AGORA, S.L. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 3 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 7.380.000 euros más el IVA del 4% (7.675.200 euros) que se encuentra garantizado mediante un seguro de caución. Mediante escritura de cesión de los derechos de fecha 7 de julio de 2025 se transmitieron 2 de los 4 edificios que componen el Lote 3. Con fecha 4 de noviembre de 2025 se han transmitido los 2 edificios restantes. La totalidad de los 4 edificios que componen el LOTE 3 está destinada al alquiler y se encuentra en Madrid. La ocupación de las viviendas al cierre del ejercicio es del 94,6%.

- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial II formalizó con fecha 24 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la entidad PECSA REAL ESTATE, S.L.U. Y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.U., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 DE MAYO. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 4 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.075.213 euros más el IVA del 4% (8.398.222 euros), pago que se encontraba sujeto al cumplimiento de ciertos hitos que no se habían cumplido al 31 de diciembre de 2023. Una vez cumplidos dichos hitos, se realizó el pago con fecha 4 de abril de 2024. Este pago adelantado se encuentra garantizado mediante seguro de caución. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026.
- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial III, formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad REDES 2 PROMOTORA INVERSIONES 2018 IV, S.L.U. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 5 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.779.004 euros más el IVA del 4% (9.130.165 euros totales). La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026. El pago adelantado ha sido garantizado mediante aval bancario.
- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial V, ha formalizado con fecha 26 de junio de 2025 contrato de compra con la sociedad FERROCARRIL PROYECTO 2, S.L. por la porción de terreno sita en Valdebebas, identificada como "PARCELA TER.02-186-A", DE USO TERCARIO, en Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11 en virtud del acuerdo de segregación ante Notario, tiene las siguientes características: Finca registral número 43.433 inscrito en el Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid. En dicha parcela se desarrollará promoción residencial integrada por 239 viviendas. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se ha establecido un pago adelantado de 20.574.633 euros más el IVA del 4% (21.397.618 euros) que se encuentra garantizado mediante un seguro de caución. La fecha prevista de entrega de los inmuebles terminados es 2028.
- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial VI, ha formalizado con fecha 31 de julio de 2025 contrato de compra con la sociedad FERROCARRIL PROYECTO 5, S.L. por la parcela sita en Valdebebas, identificada como "PARCELA TER.02-166-B-2", DE USO TERCARIO, en Madrid, en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11 tiene las siguientes características: Finca registral número 54.981 inscrito en el Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid. En dicha parcela se desarrollará promoción residencial integrada por 326 viviendas. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

contrato de cesión se ha establecido un pago adelantado de 28.038.021 euros más el IVA del 4% de los cuales se han materializado al cierre del ejercicio 2025, un total de 25.719.011 euros. Todos los pagos adelantados que se encuentran garantizados mediante un seguro de caución. La fecha prevista de entrega de los inmuebles terminados es 2028.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 está suscrito seguro de daños materiales por un importe estimado de reposición del inmueble en caso de siniestro. No existe déficit de cobertura alguno relacionado con aquellos riesgos. Al cierre del ejercicio, un total de 322 contratos de arrendamiento de vivienda, se encuentran cubiertos contra el riesgo de impago mediante un seguro cuyo coste de prima anual en el ejercicio ha sido de 173.310 euros (64 contratos y 36.636 euros a 31 de diciembre de 2024) registrados en el epígrafe de gastos por servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La información correspondiente a los ingresos y gastos operacionales generados por las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos por arrendamiento	5.519.972	377.105
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.372.228)	(442.170)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(291.711)	(610.906)

Arrendamientos

En su posición como arrendador, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo tienen contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso. El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al cierre del ejercicio es el siguiente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Menos de un año	4.019.172	200
Entre uno y cinco años	12.918.930	5.685.261
Más de cinco años	173.431	-

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene 1.690.855 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas legales y garantías adicionales (598.324 euros al cierre del ejercicio anterior). A la misma fecha, el importe de dichas fianzas legales depositadas en el IVIMA es de 230.432 euros (105.971 euros al cierre del ejercicio anterior). El Grupo está adscrito al régimen concertado de fianzas de la Comunidad de Madrid.

8. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

	Euros	
31 de diciembre de 2025	Clientes	Deudores varios
Activos financieros corriente	220.502	14.499
Saldo a 31 de diciembre de 2025	220.502	14.499

	Euros	
31 de diciembre de 2024	Clientes	Deudores varios
Activos financieros corriente	112.800	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	112.800	-

El saldo al cierre del ejercicio de Clientes por alquileres se corresponde principalmente con:

- Periodificación contable del efecto de las carencias comerciales de determinados contratos de arrendamiento que han tenido una carencia de rentas al inicio de su vigencia de 2 meses. El plazo de vencimiento de los citados contratos a los efectos de dicha periodificación de ingresos es de 2-4 años. Saldo al cierre del ejercicio 2025 de 107.716 euros (112.800 euros al cierre del ejercicio anterior).

- Facturación a cobrar pendiente de emitir por importe de 84.283 euros (cero euros al cierre de ejercicio anterior). Se corresponden a diversos conceptos como: repercusión de determinados gastos a los clientes, renta variable del cuarto trimestre correspondiente a determinado contrato de alquiler y gasto repercutible al gestor energético.

- Otros saldos de clientes a cobrar por importe de 28.503 euros (cero euros al cierre del ejercicio anterior). No se espera deterioro por impago sobre estos saldos.

El saldo de Deudores varios se corresponde con provisiones de fondos por la gestión de escrituras al cierre del ejercicio.

b) Inversiones financieras a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas de los epígrafes de Inversiones financieras a largo y a corto plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
Ejercicio 2025	Activo corriente	Activo no corriente
Otros activos financieros	13.308	231.798
Saldo a 31 de diciembre de 2025	13.308	231.798

	Euros	
Ejercicio 2024	Activo corriente	Activo no corriente
Otros activos financieros	211.713	106.014
Saldo a 31 de diciembre de 2025	211.713	106.014

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

El saldo del epígrafe a corto plazo se corresponde con los intereses devengados y pendientes de cobro al cierre del ejercicio a favor del Grupo por el saldo mantenido en la cuenta corriente bancaria. Por otra parte, el saldo a largo plazo se corresponde con el saldo de las fianzas por arrendamiento depositadas ante la Comunidad de Madrid.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe se corresponde con saldos en cuenta corriente en bancos nacionales de máxima solvencia y se encuentra totalmente disponible, no existiendo restricciones para su uso. Parte de los saldos a la vista en las cuentas corrientes se encuentra remunerado. Los ingresos financieros devengados por este concepto hasta 31 de diciembre de 2025 ascienden a 128.640 euros (1.847.857 euros en ejercicio anterior) y se encuentran registrados en la partida de ingresos procedentes de terceros bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios

a) Capital social

La Sociedad Dominante se constituyó el 5 de septiembre de 2023 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de noviembre de 2023 se realizó una ampliación del capital social por importe de 50.000.000 de euros, representada por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título, numeradas correlativamente del número 60.001 al 5.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria en dos tramos. El primer tramo consiste en la emisión de 11.149.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título. Este primer tramo fue totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del acuerdo. El segundo tramo fue acordado inicialmente hasta un máximo de 3.851.000 nuevos títulos de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión, cerrándose finalmente en 1.010.000 nuevos títulos totalmente suscritos y desembolsados.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 17.219.000 acciones (17.219.000 acciones en ejercicio anterior) de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2025, mantiene una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones 31/12/2025	% Capital 31/12/2025	Número de acciones 31/12/2024	% Capital 31/12/2024
Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R.	4.000.000,00	23,23%	4.000.000,00	23,23%
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000,00	6,16%	1.060.000,00	6,16%
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	1.000.000,00	5,81%	1.000.000,00	5,81%

b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

umentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2025, la reserva legal es de 138.806 euros.

c) Limitaciones a la distribución de dividendos y operaciones con acciones propias

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos (sin cambios respecto ejercicio anterior).

A la fecha de cierre del ejercicio, la sociedad Dominante no cuenta con autocartera (sin cambios respecto ejercicio anterior).

d) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

La composición de este epígrafe del balance consolidado adjunto, correspondiente a las reservas en sociedades consolidadas por integración global, se indican a continuación:

Sociedad del Grupo	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Sociedad consolidada por Integración global:		
Palatino Residencial I, S.L.U.	132.936	(7.917)
Palatino Residencial II, S.L.U.	59.421	(40.287)
Palatino Residencial III, S.L.U.	150.514	(5.495)
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(982.063)	(7.807)
Palatino Residencial V, S.L.U.	(1.472)	-
Palatino Residencial VI, S.L.U.	(1.020)	-
Total	(641.684)	(61.506)

e) Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante y el de las distintas sociedades que integran el perímetro de consolidación es el siguiente:

Sociedades del Grupo	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Sociedad Dominante:		
Palatino Residencial, S.A.	(106.201)	1.329.969
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Palatino Residencial I, S.L.U.	(806.431)	140.853
Palatino Residencial II, S.L.U.	164.179	99.709
Palatino Residencial III, S.L.U.	179.128	156.009
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(19.179)	(916.166)
Palatino Residencial V, S.L.U.	(53.716)	-
Palatino Residencial VI, S.L.U.	(62.786)	-
Total	(705.006)	810.374

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

10. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no es conocedora de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales consolidadas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

11. Pasivos financieros a coste amortizado

a) Pasivos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Deudas con entidades cdto.	160.770	113.871.999	-	-
Otros pasivos financieros	-	1.690.855	-	598.324
Prov.emp.grupo y asociadas	686.827	-	307.749	-
Acreedores comerciales	238.284	-	307.397	-
Anticipos de clientes	82.833	-	17.575	-
Total	1.168.714	115.562.854	632.721	598.324

Formando parte del saldo de Proveedores empresas del grupo y del saldo de Acreedores comerciales se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio con:

- BANKINTER INVESTMENT SGEIC como Asesor Estratégico del Grupo (Nota 14) por importe de 172.886 euros (119.090 euros en ejercicio anterior). Se corresponde a la Comisión por Unidad Comprometida y en Gestión devengada del cuarto trimestre al cierre del ejercicio.
- Vía Ágora, S.L.U. como Gestor del Proyecto (Nota 14), por importe de 513.941 euros (188.659 euros en ejercicio anterior). Se corresponde con la Comisión por Unidad Comprometida y en Gestión, la Comisión de rentas ingresadas y de comercialización, devengadas al cierre del ejercicio.
- El resto del saldo se corresponde con deuda con acreedores comerciales por operaciones corrientes.

El saldo correspondiente a Otros pasivos financieros no corrientes se corresponde íntegramente con las fianzas y garantías recibidas por parte de los clientes por arrendamiento. Los contratos que han generado estas garantías tienen vencimientos no cancelables entre 2 y 4 años.

El saldo correspondiente Anticipos de clientes es por las cantidades recibidas a cuenta de la firma de contratos y reservas de arrendamientos que a la fecha de cierre aún no se habían formalizado.

Respecto de la información correspondiente con Deudas con Entidades de Crédito: con fecha 13 de junio de 2025 se ha formalizado escritura de préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. sobre su activo Residencial Madnum. El capital total es de 79 millones de euros de los cuales han sido dispuestos a 31 de diciembre de 2025 por importe de 74 millones de euros. El préstamo tiene plazo de vencimiento a 6 años. El tipo de interés aplicable es de tipo fijo. No existen incumplimientos de los pactos y garantías asociados a este préstamo al cierre del ejercicio.

Igualmente, con fecha 4 de noviembre de 2025 se ha formalizado escritura de préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial I, S.L.U. sobre su activo del Lote 3 de CPP. El capital total desembolsado es de 42 millones de euros. El préstamo tiene plazo de vencimiento a 7 años. El tipo de interés

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

aplicable es de tipo fijo. No existen incumplimientos de los pactos y garantías asociados a este préstamo. En el contrato de préstamo se establecen determinados convenants financieros:

- Existe una obligación de dotar un fondo de reserva para servicio de la deuda por una cuantía equivalente a 6 meses de forma permanente y durante toda la vida del contrato. Para realizar esta dotación se establece un plazo máximo de 12 meses desde la fecha de formalización de la deuda (4 de noviembre de 2025).
- Anualmente a partir de 2026, se deberá cumplir con las siguientes mediciones anuales: LTV máximo de 60% de la valoración y una ratio de cobertura del servicio de la deuda de 1,10x.

Al cierre del ejercicio se han registrado en balance gastos de formalización de deuda por importe total de 2.069.721 euros de los cuales se han devengado gastos a 31 de diciembre de 2025 por importe de 102.498 euros. El préstamo devenga intereses a un tipo fijo de mercado. Los intereses del préstamo han sido de 1.175.075 euros (no hay intereses devengados pendientes de pago al cierre del 2025).

b) Clasificación por vencimientos:

A 31 de diciembre de 2025 los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Pasivos financieros	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deuda con entidades de crédito	160.770	319.254	424.440	425.012	727.412	111.975.881	114.032.769
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	1.690.855	1.690.855
Proveedores empresas de grupo	686.827	-	-	-	-	-	686.827
Otros acreedores comerciales	238.284	-	-	-	-	-	238.284
Anticipo de clientes	82.833	-	-	-	-	-	82.833
Total	1.168.714	319.254	424.440	425.012	727.412	113.666.736	116.731.568

b) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

i. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos. El Grupo hace valoraciones de mercado cada 6 meses para hacer un seguimiento de las condiciones de mercado.

Sector competitivo

Las actividades en las que opera el Grupo se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

ii. *Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En los contratos de arrendamientos de la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, se ha externalizado el riesgo de impago mediante la contratación de seguros de rentas.

iii. *Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

iv. *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés de la deuda está limitada ya que a 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento es a tipo fijo durante toda la vida del préstamo por lo que el riesgo se considera mitigado (sin endeudamiento a 31 de diciembre de 2024).

c) **Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	0,93	0,63
Ratio de operaciones pagadas	0,60	0,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,27	30,10
Total pagos realizados	120.785.023	149.936.653
Total pagos pendientes	834.447	424.975

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	120.633	149.984
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99,9%	99,7%
Número	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1612	483
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	95%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda, impuesto corriente	301.472	88.651	266.909	101.112
Hacienda por IVA	-	27.312	2.235.753	-
Haciendas locales, IBI y TGRU	-	1.392	-	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	26.350	-	24.660
Total	301.472	143.705	2.502.662	125.772

La Sociedad dependiente Palatino Residencial IV ha sido dada de alta en el Régimen Especial de Devolución Mensual del IVA desde el uno de octubre de 2024. Igualmente está comunicada la actividad diferenciada a efectos de IVA con una prorrata definitiva al cierre del ejercicio del 21% (30% al cierre del ejercicio anterior).

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

En el ejercicio 2025, el resto de las sociedades dependientes y dominante que componen el Grupo no han realizado actividades sujetas a IVA. Por tanto, todo el IVA soportado en las compras se ha incorporado al coste o gasto correspondiente.

Las sociedades del grupo con saldo a su favor en el impuesto corriente del ejercicio han sido: Palatino Residencial SA (19.102 euros) y Palatino Residencial I (15.460 euros). Formando parte del saldo también se encuentra el saldo procedente del impuesto de 2024 de Palatino Residencial SA (266.910 euros) que ha sido devuelto por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en el mes de enero de 2026.

Por su parte, las sociedades del grupo con saldo a pagar por impuesto corriente en el ejercicio han sido: Palatino Residencial II (39.253 euros), Palatino Residencial III (33.510 euros) y Palatino Residencial IV (15.888 euros).

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025 (euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminución	Aumentos	Disminución	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(705.006)		(32.742)	(737.748)
Impuesto sobre Sociedades	152.739	-	-	-	152.739
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	87.154	-	-	-	87.154
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(34.690)	-	-	(34.690)
Base imponible fiscal	-	(499.803)	-	(32.742)	(532.545)

Los gastos registrados en reservas se corresponden con los gastos asociados a la constitución de las Sociedades del Grupo y de las ampliaciones de capital producidas en 2025. Estos gastos se han registrado directamente en la partida de Reservas Voluntarias de la Sociedad Dominante y las Dependientes. Las diferencias temporales son a causa de diferencias entre el criterio fiscal y del Grupo en las amortizaciones de inmovilizado.

Ejercicio 2024 (euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminución	Aumentos	Disminución	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		810.374		(135.921)	674.453
Impuesto sobre Sociedades	177.827	-	-	-	177.827
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	(17.009)	-	-	(17.009)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(1.053.372)	-	-	(1.053.372)
Base imponible fiscal	-	(82.180)	-	(135.921)	(218.101)

Los gastos registrados en reservas se corresponden con los gastos asociados a la constitución de las Sociedades del Grupo y de gastos relacionados con la ampliación de capital acordada en 2025. Estos gastos se han registrado directamente en la partida de Reservas Voluntarias de la Sociedad Dominante y las Dependientes. Las diferencias temporales son a causa de diferencias entre el criterio fiscal y del Grupo en las amortizaciones de inmovilizado.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

c) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El gasto por el impuesto sobre sociedades se compone de:

Gasto por el impuesto sobre sociedades (euros)	Ejercicio 2025			Ejercicio 2024		
	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total
Imputación a pérdidas y ganancias						
- A operaciones continuadas	(152.739)	-	(152.739)	(177.827)	-	(177.827)

Ejercicio 2025

En relación con el gasto por impuesto de sociedades, la base imponible del periodo generada por los rendimientos obtenidos se compone de unas bases negativa por importe de 1.061.879 euros asociados a las sociedades del grupo Palatino Residencial I, V y VI y Palatino Residencial, S.A. y unas bases positivas asociadas al resto de sociedades por un importe acumulado de 529.334 euros, habiendo generado un gasto por impuesto de sociedades de 152.739 euros.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 21% sobre las bases imponibles positivas hasta 50.000 euros y del 22% por el resto de la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta aplicadas en el ejercicio 2025 han ascendido a 98.650 euros hasta diciembre de los cuales 36.400 euros corresponden a ingresos a cuenta del impuesto realizados en el ejercicio.

Ejercicio 2024

En relación con el gasto por impuesto de sociedades, la base imponible del ejercicio generada por los rendimientos obtenidos se compone de una base negativa por importe de 991.263 euros asociados a la sociedad del grupo Palatino Residencial IV, S.L. y unas bases positivas asociadas al resto de sociedades por un importe acumulado de 773.162 euros, habiendo generado un gasto por impuesto de sociedades de 177.827 euros.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 23% sobre las bases imponibles positivas. Las retenciones e ingresos a cuenta aplicadas en el periodo de seis meses acabado el 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 343.626 euros.

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución en el ejercicio 2023. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

El detalle de las bases imponibles negativas compensadas es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

Sociedad del Grupo	31/12/2025	31/12/2024
Palatino Residencial S.A.	-	1.000.000
Palatino Residencial I, S.L.U.	-	7.898
Palatino Residencial II, S.L.U.	-	40.287
Palatino Residencial III, S.L.U.	-	5.187
Palatino Residencial IV, S.L.U.	34.689	-
Total	34.689	1.053.372

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Ej. 2025	Ej. 2024	Ej. 2023
Palatino Residencial S.A.	136.452	-	996.297
Palatino Residencial I, S.L.U.	806.433	-	-
Palatino Residencial II, S.L.U.	-	-	-
Palatino Residencial III, S.L.U.	-	-	-
Palatino Residencial IV, S.L.U.	171.749	930.364	-
Palatino Residencial V, S.L.U.	55.187	-	-
Palatino Residencial VI, S.L.U.	63.806	-	-
Total	1.233.627	930.364	996.297

13. Ingresos y gastos

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Ingresos por arrendamientos	Ejercicio 2025 (euros)		
	Arrendamientos exentos IVA	Arrendamientos sujetos IVA	Total
Viviendas	4.385.653	722.698	5.108.351
Plazas de garaje	55.842	150.592	206.434
Locales comerciales	-	48.276	48.276
Otros ingresos	76.214	80.697	156.911
Total	4.517.709	1.002.263	5.519.972

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

	Ejercicio 2024 (euros)		
	Arrendamientos exentos IVA	Arrendamientos sujetos IVA	Total
Ingresos por arrendamientos			
Viviendas	184.215	155.492	339.707
Plazas de garaje	2.735	34.577	37.313
Locales comerciales	-	-	-
Otros ingresos	-	86	86
Total	186.950	190.155	377.105

Todos los ingresos se han realizado en Madrid.

b) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Servicios Exteriores" y "Otros tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2025	2024
Reparaciones y mantenimiento	287.401	84.796
Servicios de profesionales independientes	2.299.072	1.015.125
Primas de seguros	250.826	73.033
Servicios bancarios y similares	113.620	743
Gastos Marketing y comercialización	70.096	16.376
Suministros	305.883	79.513
Otros servicios	526.680	298.495
Tributos	409.457	119.378
Total	4.263.035	1.687.459

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, la Sociedad Dominante tiene suscrito con Vía Ágora, S.L.U. (el "Gestor de Negocio") y con Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. sendos contratos de gestión de negocio y de asesoramiento estratégico respectivamente. El detalle de las comisiones devengadas (sin IVA) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

Empresa Vinculada	Ejercicio 2025 Euros			Ejercicio 2024 Euros		
	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancaria	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancaria	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria
Vía Ágora, S.L.U.	(1.249.235)	-	-	(495.657)	-	-
Bankinter Investment SGEIC	(465.715)	-	-	(407.201)	-	-
Bankinter, S.A.	-	(2.362)	117.133	-	(744)	1.847.857
Total	(1.714.950)	(2.362)	117.133	(902.858)	(744)	1.847.857

Ejercicio 2025

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	-	329.640	329.640
Comisión base, Unidad en Gestión	Vía Ágora	-	281.969	281.969
Comisión gestión propiedades	Vía Ágora	-	246.876	246.876
Comisión primera comercialización	Vía Ágora	-	183.746	183.746
Comisión comercialización rotación	Vía Ágora	-	262.616	262.616
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	281.969	281.969
Comisión base, Unidad en Gestión	Bankinter Investment SGEIC	-	246.876	246.876
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	-	-	-
	Totales	-	1.714.950	1.714.950
	Total Vía Ágora	-	1.249.235	1.249.235
	Total Bankinter Invest.	-	465.715	465.715

El detalle por sociedad dependiente de las comisiones de gestión es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	301.722	70.927
Palatino Residencial II, S.L.U.	59.353	50.874
Palatino Residencial III, S.L.U.	64.526	55.309
Palatino Residencial IV, S.L.U.	768.738	241.552
Palatino Residencial V, S.L.U.	26.102	22.373
Palatino Residencial VI, S.L.U.	28.795	24.681
	1.249.235	465.715

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)

Ejercicio 2024

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	10.000	262.522	272.522
Comisión base, Unidad en Gestión	Vía Ágora	-	96.539	96.539
Comisión gestión propiedades	Vía Ágora	-	18.870	18.870
Comisión primera comercialización	Vía Ágora	-	107.727	107.727
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	234.576	234.576
Comisión base, Unidad en Gestión	Bankinter Investment SGEIC	-	71.625	71.625
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	101.000	-	101.000
	Totales	111.000	791.858	902.858
	Total Vía Ágora	10.000	485.658	
	Total Bankinter Invest.	101.000	306.200	

El detalle por sociedad dependiente de las comisiones de gestión es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	51.845	46.494
Palatino Residencial II, S.L.U.	57.183	50.874
Palatino Residencial III, S.L.U.	62.168	55.308
Palatino Residencial IV, S.L.U.	314.461	153.525
	485.658	306.201

La Comisión de Estructuración se encuentra registrada directamente en el Patrimonio Neto en el epígrafe de "Reservas Voluntarias" en concepto de gastos asociados a la ampliación de capital. En el caso de la Comisión base por Unidad Comprometida, esta se encuentra registrada en Gastos, epígrafe "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada una de las Sociedades Dependientes.

b) Saldos con vinculadas

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con entidades vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2025	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	(513.941)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	(172.886)
Bankinter, S.A.	12.619	3.325.643	-
Totales	12.619	3.325.643	(686.827)

Ejercicio 2024	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	(188.659)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	(119.090)
Bankinter, S.A.	211.713	6.167.565	-
Totales	211.713	6.167.565	(307.749)

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

El saldo del epígrafe del activo, Inversiones Financieras a corto plazo, se corresponde con los intereses remuneratorios del saldo mantenido en la cuenta corriente en Bankinter, S.A. Estos intereses serán pagaderos anualmente. El saldo de tesorería se corresponde con los saldos mantenidos al cierre del ejercicio en las cuentas corrientes abiertas en Bankinter, S.A.

c) *Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante*

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han devengado 34.000 euros de remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante (30.000 euros en ejercicio anterior) en concepto de dietas y atenciones estatutarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 6 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior). El Grupo no cuenta con personal considerado Alta Dirección.

d) *Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores*

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo (sin cambios respecto ejercicio anterior).

15. Otra información

a) *Personal*

El Grupo no cuenta con personal propio en 2025 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

b) *Honorarios de auditoría*

Durante los ejercicios 2025, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. desde su nombramiento en noviembre de 2023) ascienden a:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (en euros)

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de Auditoría	40.217	15.500
Otros servicios de verificación (*)	14.000	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	54.217	15.500

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2025 con independencia del momento de su facturación.

c) Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuran en el balance consolidado

El Grupo mantiene una línea de avales técnicos de carácter indefinido de 93.767 euros para garantizar ante el Ayuntamiento de Madrid las obligaciones contraídas en la explotación de las viviendas del Lote 3 de viviendas de alquiler asequible.

Salvo lo anterior, no existen compromisos financieros ni garantías ni contingencias que no figuren en el balance consolidado o no se hayan desglosado en la presente memoria consolidada.

d) Información medioambiental y sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades de Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

El Grupo durante el ejercicio 2025 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero (sin cambios respecto ejercicio anterior).

e) Ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

Subvenciones, donaciones y legados recibidos

No existen subvenciones, donaciones ni legados en el pasivo del balance ni imputaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Otros ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

Durante el ejercicio no se han registrado otros ingresos y/o gastos con cuantía o incidencia excepcional que deban ser mencionados.

f) Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario del Grupo o que no se realice en condiciones normales.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(en euros)**

g) *Hechos posteriores*

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido hechos relevantes significativos con impacto en las cuentas anuales.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

I. Evolución del Grupo en el ejercicio

Palatino Residencial, SA (en adelante, "Sociedad Dominante"), se constituyó en escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 5 de septiembre de 2023, con el número 3500 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 45598 folio 120, hoja M-801924, inscripción 1ª.

Con fecha 22 de noviembre de 2023 se trasladó su domicilio social en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 4376 de su protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 22 de noviembre de 2023 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número 4377 de su protocolo, se amplió capital mediante la emisión de 5 millones de nuevas acciones de un euro de valor nominal en concepto de capital social y nueve euros en concepto de prima de emisión por título. La emisión fue completamente suscrita y desembolsada y resultó inscrita en el Registro Mercantil el día 19 de diciembre de 2023 en el tomo 46160, folio 2, hoja M-801924, inscripción 3ª.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número 4861 de su protocolo se elevó a público acuerdo de la Junta General de Accionistas mediante reunión celebrada el día 21 de diciembre de 2023. Entre los acuerdos se tomó decisión de ampliar capital social mediante dos tramos. El primer tramo, totalmente suscrito y desembolsado a la fecha de celebración de la Junta General, consistió en la emisión de 11.149.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal en concepto de capital social y nueve euros de prima de emisión, por título. Tras este primer tramo de la ampliación, el capital social queda establecido en 16.209.000 acciones todas con los mismos derechos y clase de un euro de capital social y nueve euros de prima, por título (161.550.000 euros totales de capital más prima de emisión).

El segundo tramo se estableció hasta un máximo de 3.851.000 nuevas acciones de un euro de capital social y nueve de prima de emisión, por título. La fecha máxima para el cierre de este segundo tramo se estableció el 21 de febrero de 2024 y ha sido al cierre del segundo tramo cuando ha quedado ejecutado en su totalidad esta ampliación acordada por la Junta General celebrada el 21 de diciembre de 2023. Finalmente, con fecha 21 de febrero de 2024 se ha declarado cerrado el segundo tramo mediante la emisión de 1.010.000 nuevas acciones quedando ejecutado el acuerdo de ampliación mediante escritura otorgada el día 21 de febrero de 2024 ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número 642 de su protocolo mediante la cual se acuerda la emisión de un total de 12.159.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal y nueve de prima resultando unos total de 12.159.000 euros en concepto de capital social y de 109.431.000 millones de prima de emisión que hacen un total de 121.590.000 euros. Tras esta ampliación el patrimonio neto queda establecido en 17.219.000 acciones numeradas de 1 a 17.219.000 ambas inclusive representativas de 17.219.000 euros totales de capital social y 154.431.000 euros de prima de emisión total. La totalidad del capital y prima se encuentra suscrito y desembolsado. La escritura de ampliación de capital comprensiva del primer y segundo tramo ha resultado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de febrero de 2024 en el tomo 46160, folio 9, inscripción 10ª con hoja M-801924.

Palatino Residencial I, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 22 de noviembre de 2023, con el número 4369 de su protocolo. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 46099, folio 151, hoja M-809993, inscripción 1ª, en fecha 21 de diciembre de 2023.

Palatino Residencial II, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 22 de noviembre de 2023, con el número 4374 de su protocolo. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 46094, folio 160, hoja M-809890, inscripción 1ª, en fecha 20 de diciembre de 2023.

Palatino Residencial III, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 22 de noviembre de 2023, con el número 4375 de su protocolo.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 46343, folio 90, hoja M-813954, inscripción 1ª, en fecha 5 de febrero de 2024.

Palatino Residencial IV, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 18 de diciembre de 2023, con el número 4674 de su protocolo. Dicha escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 46126, folio 51, hoja M-810387, inscripción 1ª, en fecha 11 de enero de 2024.

Palatino Residencial V, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don José María Mateos Salgado, el día 28 de abril de 2025, con el número 3608 de su protocolo. Dicha escritura ha sido inscrita con fecha 14 de mayo de 2025, folio electrónico IRUS: 1000449524267, inscripción 1 con hoja M-853550, diario 2025 y asiento 10248.

Palatino Residencial VI, S.L.U. se constituyó con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, en escritura otorgada ante el notario José María Mateos Salgado de Madrid con fecha 17 de julio de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al diario 2025, asiento 16888, con fecha 14 de agosto de 2025, folio electrónico IRUS 1000455185683, hoja M-861530. Tiene su domicilio social y fiscal en la calle Conde de Peñalver 45, Madrid 28006.

Con fecha 18 de julio de 2024, una vez acreditado por el vendedor el cumplimiento de todos los hitos previstos en el contrato privado de compra se elevó a público la adquisición del primer edificio de la cartera de activos en explotación. Se trata de un edificio en Méndez Álvaro (Madrid) de 374 viviendas, anejos y locales comerciales. El total invertido en dicho inmueble al cierre del ejercicio asciende a 136.712 miles de euros, habiendo comenzado su ocupación con inquilinos a partir del mes de octubre de 2024. Su ocupación al cierre del ejercicio es del 98% (32% al cierre del ejercicio anterior).

Con fecha 7 de julio y 4 de noviembre de 2025 se han recibido los edificios que componen el Lote 3. El total invertido en dicho activo al cierre del ejercicio asciende a 77.074 miles de euros, habiendo comenzado la comercialización a partir del mes de agosto para 2 de los 4 edificios y a partir del mes de noviembre para los 2 edificios restantes del Lote. El porcentaje comercializado al cierre del ejercicio es del (94,6%).

Al cierre del ejercicio 2025, el detalle de los acuerdos de compra sobre activos en formato llave en mano por medio de las Sociedades Dependientes es el siguiente:

Sociedad dependiente	Vendedor	Fecha del acuerdo	Activo	Objeto	nº viviendas	superficie bruta (m²)	fecha estimada de entrega	Inversión total* (miles euros) **	Anticipos realizados (miles euros) **
Palatino Residencial II	UTE PECSA-AVINTIA	22/11/2023	Lote 4	Parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid *	452	35.101	Feb 2026	84.789	8.398
Palatino Residencial III	REDES 2 PROMOTORA INVERSIONES 2018 IV, S.L.U.	22/11/2023	Lote 5		434	35.647	Feb 2026	92.179	9.130
Palatino Residencial V	FERROCARRIL PROYECTO 2, S.L.	25/06/2025	Parcela TER.02 186A Valdebebas	Viviendas VPPL ***	239	18.891	Dic 2027	72.011	21.397
Palatino Residencial VI	FERROCARRIL PROYECTO 5, S.L.	31/07/2025	Parcela TER.02 166B Valdebebas	Viviendas VPPL ***	326	25.000	Jun 2028	98.133	26.729
TOTALES					1.451	114.639		347.115	65.654

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

** Parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16/03/2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficial de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato*

*** Inversión y Anticipos incluyen IVA y resto de costes de adquisición estimados.*

**** Edificios de viviendas adquiridos en 2025 en formato "llave en mano" sitos en Valdebebas para su arrendamiento en régimen de protección de precio tasado limitado (VPPL).*

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 17.219.000 acciones de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión, por título, cada uno totalmente suscritos y desembolsados (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Evolución en el periodo

El resultado consolidado del ejercicio 2025 refleja unas pérdidas de 705.006 euros (ganancias de 810.374 euros en ejercicio anterior). Este resultado es acorde con la fase inicial de lanzamiento en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor.

II. Principales Riesgos del negocio

El Grupo tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Los principales riesgos que afectan al Grupo son los siguientes:

a) Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos. El Grupo realiza valoraciones de sus activos inmobiliarios por parte de expertos externos cada seis meses y supervisa las variaciones y cambios en el mercado.

Sector competitivo

Las actividades en las que opera el Grupo se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector. Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio del Grupo. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés de la deuda está limitada ya que a 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento es a tipo fijo durante toda la vida del préstamo por lo que el riesgo se considera mitigado (sin endeudamiento a 31 de diciembre de 2024).

c) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. El Grupo mantiene políticas de control del riesgo basadas en el análisis de riesgo y en un bajo nivel de concentración del crédito. En los contratos de arrendamientos de vivienda de la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, se ha externalizado el riesgo de impago mediante la contratación de seguros de rentas.

d) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

III. Evolución previsible

Para 2026 está previsto recibir las viviendas correspondientes a los lotes 4 y 5 y alcanzar la estabilización de Residencial Madnum y los edificios del Lote 3 puestos en explotación en 2025. Para el resto de los activos en curso de construcción se continuará con una supervisión y vigilancia de los ritmos de obra para garantizar el cumplimiento de hitos establecidos en los contratos de compra.

Igualmente se seguirá con el estudio de nuevas oportunidades de inversión que puedan contribuir a la estrategia de creación de valor del programa Palatino.

IV. Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre el 31 de diciembre de 2025 no se han producido hechos relevantes, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas consolidadas.

V. Período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria consolidada en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales y de rehabilitación de su cartera de activos inmobiliarios.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	0,93	0,63
Ratio de operaciones pagadas	0,60	0,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,27	30,10
Total pagos realizados	120.785.023	149.936.653
Total pagos pendientes	834.447	424.975

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	120.633	149.984
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99,9%	99,7%

Número	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1612	483
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	95%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

VI. Actividades de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han realizado labores de investigación y desarrollo.

VII. Operaciones con acciones propias

El Grupo no ha realizado operaciones de autocartera en el ejercicio 2025.

VIII. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

IX. Personal

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración está externalizada.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



Dña. Patricia Fernández Cobo
Consejera

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



E. Ignacio Larrú Martínez
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026

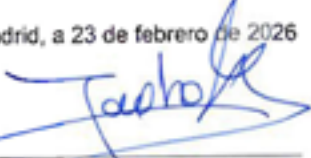


D. Juan Antonio Gómez Pirlado Rodríguez de Segovia
Vicepresidente del Consejo

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026

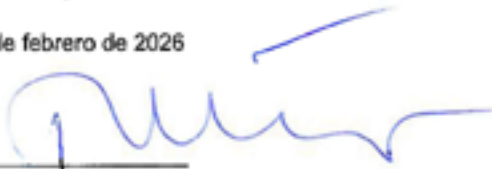


D. Jacobo Díaz García
Presidente del Consejo

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026


D. Íñigo Gortazar Sánchez-Torres
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026

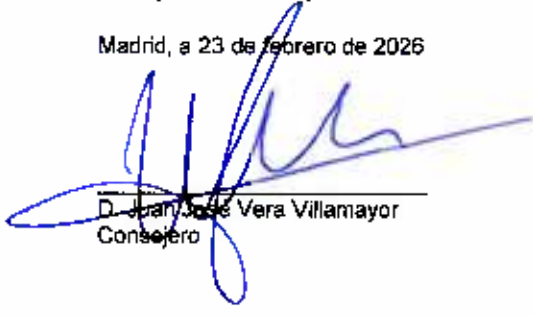


D. Wilgo Guerra Azcona
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025

La formulación de las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante con vistas a su posterior aprobación por los Accionistas. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión consolidados están extendidas en 51 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



D. Juan José Vera Villamayor
Consejero

Palatino Residencial, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas
a 31 de diciembre de 2025



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Palatino Residencial, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 167.478.435 euros.

Tal y como se indica en la nota 4.b de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad valora las inversiones en empresas del grupo y asociadas por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro sobre dichas inversiones.

Consideramos la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales abreviadas en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la valoración de dichas inversiones.

Para las variaciones del ejercicio, probamos una muestra de las mismas para determinar si estaban correctamente tratadas de acuerdo con la política contable y conformes a su documentación soporte.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro de valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos obtenido el importe de patrimonio neto de cada entidad participada y los importes de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden a la diferencia entre el valor de mercado y el valor en libros de las inversiones inmobiliarias en propiedad de cada entidad participada.
- Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente de la dirección, contrastando la coherencia de las estimaciones.
- Hemos comparado el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas con el importe de patrimonio neto más las plusvalías tácitas, netas del efecto impositivo, si las hubiera, de dichas inversiones.

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada sobre este aspecto en las cuentas anuales abreviadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Federico González Iglesias (24239)

25 de febrero de 2026

AUDITORES

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00617

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas anuales
a la modalidad de auditoría de cuentas
abreviadas e internacionales.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de
2025

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		93.578	75.820	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas	Nota 5	93.578	75.820	Capital-		17.219.000	17.219.000
Inversiones empresa del grupo y asociadas a l/p		167.478.435	165.264.435	Capital escriturado		17.219.000	17.219.000
Instrumentos de patrimonio	Nota 6 y 7	167.478.435	165.264.435	Prima de emisión		154.431.000	154.431.000
				Reservas-		(774.083)	(2.111.667)
				Reserva legal		138.806	-
				Otras reservas		(912.889)	(2.111.667)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(20.222)
				Resultado del ejercicio		(106.201)	1.388.057
Total activo no corriente		167.572.013	165.340.255	Total patrimonio neto	Nota 9	170.769.716	170.906.168
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		286.012	266.909	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		28.459	39.465
Deudores varios	Nota 6	-	-	Acreeedores varios	Nota 11	24.937	35.265
Activos por impuesto corriente	Nota 12	286.012	266.909	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	3.522	4.200
Inversiones financieras a corto plazo-		8.500	4.970				
Otros activos financieros	Nota 6	8.500	4.970				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		2.931.650	5.333.499				
Tesorería	Nota 8	2.931.650	5.333.499				
Total activo corriente		3.226.162	5.605.378	Total pasivo corriente		28.459	39.465
TOTAL ACTIVO		170.798.175	170.945.633	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		170.798.175	170.945.633

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13 y 14	-	58.088
Otros gastos de explotación-		(207.625)	(229.044)
Servicios exteriores	Nota 13	(207.625)	(229.044)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(2.646)	-
Resultado de explotación		(210.271)	(170.956)
Ingresos financieros-		104.070	1.634.424
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		104.070	1.634.424
En terceros	Nota 8	104.070	1.634.424
Resultado financiero		104.070	1.634.424
Resultado antes de impuestos		(106.201)	1.463.468
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	(75.411)
Resultado del periodo		(106.201)	1.388.057

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

1. Información general sobre la Sociedad

Palatino Residencial, S.A. (en adelante la “Sociedad”) es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido en escritura pública ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez de fecha el 5 de septiembre de 2023 y número de protocolo 3500. La Sociedad tiene CIF A56362098. Su domicilio social radica en calle Conde de Peñalver 45, 6ª planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Quedando expresamente excluidas las actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales, en tanto no queden cumplidos por la Sociedad, así como las reservadas a instituciones de inversión colectiva (CNAE actividad principal 6820).
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A 31 de diciembre de 2025, Palatino Residencial, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por siete sociedades: Palatino Residencial, S.A. como sociedad dominante y las sociedades dependientes Palatino Residencial I, II, III, IV, V y VI todas ellas sociedades limitadas unipersonales. El citado Grupo desarrolla sus operaciones en el sector inmobiliario como plataforma de inversión en activos residenciales en alquiler. A pesar de no cumplir los requisitos cuantitativos para la obligación de consolidación, la Sociedad ha determinado la formulación separada de cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. El efecto estimado de la consolidación a 31 de diciembre de 2025, preparado en base a los registros contables de las sociedades, en comparación con las presentes cuentas anuales individuales, supondría un incremento en los activos de 115.606 miles de euros (incremento de 678 miles de euros en ejercicio anterior), un decremento del patrimonio neto de 1.240 miles de euros (decremento de 639 miles de euros en ejercicio anterior) y un decremento en el resultado del ejercicio de 599 miles de euros (decremento de 578 miles de euros en ejercicio anterior).

Este grupo de sociedades canaliza el denominado programa de inversión “Proyecto Palatino” promovido por Bankinter y Vía Ágora como asesor estratégico y gestor del proyecto respectivamente para conformar una cartera de inversión en activos residenciales en alquiler.

Los inversores de referencia al 31 de diciembre de 2025 son Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R. con un 23,23% del capital y Bankinter Investment S.A. con un 6,16%. El resto se corresponde con inversores privados con una alta atomización.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad tiene la siguiente página web inscrita en el Registro Mercantil: www.palatinoresidencial.com.

Acuerdo Marco de Inversión y Contratos de Gestión

La Sociedad es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (“el Acuerdo de Accionistas de Palatino Residencial”) que se firmó el 22 de noviembre de 2023 entre la Sociedad, sus Accionistas originales, la Sociedad Gestora y el Asesor Estratégico con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión del proyecto. Los principales aspectos para considerar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas preferentemente en la Comunidad de Madrid, destinadas al arrendamiento. Inicialmente se han formalizado acuerdos de

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

compra de activos que conforman la “cartera semilla” para la adquisición de 1685 viviendas que en ese momento se encontraban en construcción y situadas en Madrid que serían entregadas en 2024 (374 unidades), 2025 (425 unidades) y 2026 (886 unidades). Durante el ejercicio 2025 se han formalizado contratos de compra de 565 viviendas adicionales actualmente en construcción que serán entregadas en 2028. Se contempla la posibilidad de adquirir activos en ubicaciones adicionales que sean atractivas por demanda y crecimiento de valor en el medio y largo plazo preferiblemente en producto residencial.

- La duración del proyecto de inversión es de 10 años pudiéndose extender mediante prorrogas anuales en caso de modificación de la estrategia de puesta en valor.
- La contribución de capital inicialmente prevista era de 210.000 miles de euros, aproximadamente. Dentro de la estrategia de puesta en valor se contempla la posibilidad de un apalancamiento financiero no superior al 55% de la ratio Loan to Value a nivel global de la cartera de activos.

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad firmó un contrato de gestión de negocio con Vía Ágora, S.L.U. (en adelante, la “Gestora”). La Gestora prestará servicios relativos a la gestión ordinaria de la Sociedad, las Sociedades Filiales y sus activos, incluyendo, a título meramente enunciativo: (i) las funciones relacionadas con la estructura organizativa y fiscal de la Sociedad; (ii) la colaboración necesaria para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, prestando los servicios que ésta requiera para la aplicación del régimen legal y de mercado de valores correspondiente; (ii) la coordinación y supervisión de todos los trabajos constructivos o de desarrollo realizados por la Sociedad, por sus filiales o contratados por estas con terceros para alcanzar el grado de vivienda terminada susceptible de ser arrendada; (iii) la gestión comercial de la Sociedad, incluyendo la búsqueda activa de arrendatarios, la contratación de los arrendamientos y la llevanza de las relaciones y el día a día con los arrendatarios; y (iv) las funciones institucionales y representativas de la Sociedad. En el contrato de gestión se estableció una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Comisión de Gestión de Propiedades: incluye la comisión de primera ocupación (4,96% de las rentas netas correspondientes a la primera anualidad de cada contrato inicial de arrendamiento), la comisión de activos en rotación (el 50% de la renta neta correspondiente a la primera mensualidad de los sucesivos contratos posteriores al contrato inicial de arrendamiento) y la comisión de rentas ingresadas (4,96% de la renta mensual efectivamente percibida). El devengo es mensual y el pago trimestral.
- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,07% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,155% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.
- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad firmó un contrato de asesoramiento estratégico con Bankinter Investment (en adelante, el “Asesor Estratégico”). El Asesor Estratégico prestará servicios relativos a la determinación y ejecución de la línea estratégica y de financiación y en la representación institucional de la Sociedad, incluyendo, a título meramente enunciativo, los siguientes servicios o funciones: (i) funciones relacionadas con las necesidades financieras de la Sociedad, asesorando en la mejor forma de obtención de recursos (en forma de fondos propios o endeudamiento), en la ejecución de los correspondientes acuerdos o decisiones en la materia, y en la promoción del diseño, lanzamiento y colocación del capital de la Sociedad (lo cual se realizará en exclusiva a través de Bankinter, S.A., en calidad de entidad colocadora, debidamente habilitada a estos efectos), (ii) funciones relacionadas con el asesoramiento estratégico para asistir y colaborar en la consolidación del valor de la Sociedad a largo plazo al objeto de maximizar la inversión de los accionistas de la Sociedad; (iii) colaboración en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, así como en cuestiones de gobierno corporativo, etc.; y (iv) asesoramiento y colaboración en estrategias de inversión. En el contrato se estableció una retribución por los servicios prestados según el siguiente detalle:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,06% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,115% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.
- Comisión de estructuración: equivalente al 1% de los importes desembolsados a la Sociedad por sus accionistas (ampliaciones de capital incluyendo nominal y prima de emisión).
- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 se han producido las siguientes operaciones relevantes tanto en la Sociedad como en sus sociedades filiales:

(i) Con fecha 7 de julio de 2025 se han recibido los edificios de Parque Central de Ingenieros y Orcasitas del Lote 3 en la sociedad filial Palatino Residencial I, S.L.U.

(ii) Con fecha 4 de noviembre de 2025 se han recibido los edificios de Adelfas y Águila-Alcatel del Lote 3 en la sociedad filial Palatino Residencial I, S.L.U.

(iii) Con fecha 28 de abril y 17 de julio de 2025 se han constituido las sociedades filiales Palatino Residencial V, S.L.U. y Palatino Residencial VI, S.L.U. respectivamente. Estas sociedades han formalizado sendos contratos de compraventa llave en mano de dos edificios residenciales sitios en Valdebebas (Madrid) por un total de 565 viviendas. Actualmente en desarrollo, para ambos edificios está previsto que finalicen sus obras y se entreguen a lo largo del ejercicio 2028.

(iv) En la Junta General Ordinaria celebrada el 24 de junio de 2025, entre otros, se tomó acuerdo de ampliar capital por importe máximo de 150 millones de euros. A la fecha de las presentes cuentas anuales, aún no se ha ejecutado dicho acuerdo.

(v) Durante el ejercicio 2025 se ha formalizado la financiación bancaria del activo Residencial Madnum (Palatino Residencial IV, S.L.U.) y del Lote 3 (Palatino Residencial I, S.L.U.). Ambas financiaciones se encuadran en los criterios de apalancamiento previstos en el acuerdo de inversión y han sido formalizadas con Entidades Bancarias nacionales de primer orden.

(vi) Durante el ejercicio se han realizado aportaciones de fondos a las sociedades filiales por importe total de 77.914 miles de euros mediante acuerdos de accionista único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios". Del mismo modo, en el mismo periodo se han producido devoluciones parciales de aportaciones por importe de 75.700 miles de euros (íntegramente por parte de la sociedad filial, Palatino Residencial IV).

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 se han producido las siguientes operaciones relevantes tanto en la Sociedad como en sus sociedades filiales:

(i) Inscripción en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2024 de la ampliación de capital iniciada en diciembre de 2023 consistente en la emisión y suscripción de 12.159.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título.

(ii) Con fecha 4 de abril de 2024 se ha hecho efectivo el pago adelantado del 10% del precio correspondiente a la compra de los derechos de superficie del lote 4 en la sociedad filial Palatino Residencial II, S.L.U., una vez se acreditó por parte del vendedor, el cumplimiento de los hitos señalados en el acuerdo de compra.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

(iii) Con fecha 18 de julio de 2024, se procedió a la escritura del edificio Madnum en la sociedad filial Palatino Residencial IV, S.L.U. empezando la ocupación de los primeros inquilinos durante el mes de octubre de 2024.

(iv) Durante el ejercicio se han realizado aportaciones de fondos a las sociedades filiales por importe total de 134.695 miles de euros mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios".

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual ha sido modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 24 de junio de 2025.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han aprobado las cuentas anuales abreviadas adjuntas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales abreviadas, están referidas al periodo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y se presentan a efectos comparativos con la información referida al 31 de diciembre de 2024.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

f) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

g) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 3.198 miles de euros (fondo de maniobra positiva por importe de 5.566 miles de euros en ejercicio anterior).

Los Administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento diligente de la posición de tesorería de la Sociedad mediante un presupuesto que contempla el flujo operativo a obtener de la explotación de los activos inmobiliarios en régimen de alquiler, el flujo de financiación y el flujo de inversión destinado a adquisición de activos y al de reposicionamiento y equipamiento de estos.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

h) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de la memoria abreviada adjunta se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Los Administradores de la Sociedad revisan sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se refieren a:

- Evaluación de la situación financiera (Nota 2.h).
- Valoración de los instrumentos de patrimonio (Nota 7).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 12).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

Los Administradores de la Sociedad realizarán la siguiente propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio, que se espera será ratificada por la Junta General:

Base de reparto	2025
Pérdidas y ganancias	(106.201)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(106.201)
Reserva legal	-
Otras reservas	-

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

4. Normas de registro y valoración

a) Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	3

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción

Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 3 años. El coste registrado en este epígrafe se corresponde con la inversión en un sistema de información para el control y gestión de los activos inmobiliarios del grupo.

b) Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2025, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

c) Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

d) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

e) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

g) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

h) Moneda funcional

La presente memoria abreviada se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

i) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de la memoria diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Ingresos por intereses financieros

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

k) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación es el siguiente

	Euros
	Aplicaciones informáticas
Saldo inicial bruto 2024	-
(+) / (-) entradas / salidas	75.820
Saldo final bruto 2024	75.820
Saldo inicial bruto 2025	75.820
(+) / (-) entradas / salidas	20.404
Saldo final bruto 2025	96.224
Amortización acumulada saldo inicial 2024	-
(+) / (-) entradas / salidas	-
Amortización acumulada saldo final 2024	-
Amortización acumulada saldo inicial 2025	-
(+) / (-) entradas / salidas	(2.646)
Amortización acumulada saldo final 2025	(2.646)
Valor neto contable 31 de diciembre de 2024	75.820
Valor neto contable 31 de diciembre de 2025	93.578

En el ejercicio no se han capitalizado gastos financieros (sin cambios respecto ejercicio anterior). Tampoco se han producido deterioros de valor. Las entradas del ejercicio se corresponden con la inversión realizada en una aplicación informática para la gestión y control de los activos inmobiliarios del Grupo. Su puesta en funcionamiento a la terminación del proyecto ha sido el 1 de diciembre de 2025.

6. Activos financieros

a) Activos financieros a coste a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresa del grupo y asociadas a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

31 de diciembre de 2025

	Euros
	Instrumentos de patrimonio
Activos financieros no corriente	167.478.435
Saldo a 31 de diciembre de 2025	167.478.435

31 de diciembre de 2024

	Euros
	Instrumentos de patrimonio
Activos financieros no corriente	165.264.435
Saldo a 31 de diciembre de 2024	165.264.435

El saldo del epígrafe se corresponde con las aportaciones de la cuenta 118 realizadas a las sociedades dependientes y la aportación inicial de capital en la constitución de estas. El importe de las aportaciones realizadas en el ejercicio 2025 ha sido de 77.914.000 euros (134.695.000 euros en ejercicio anterior) (Nota 7). Así mismo durante el ejercicio se han producido devoluciones parciales de aportaciones por importe de 75.700.000 euros (sin devoluciones en ejercicio anterior) (Nota 7),

b) Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

Sin información a mostrar en este epígrafe.

c) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Euros
	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	8.500
Saldo a 31 de diciembre de 2025	8.500

31 de diciembre de 2024

	Euros
	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	4.970
Saldo a 31 de diciembre de 2024	4.970

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

El saldo del epígrafe se corresponde con los intereses a favor de la Sociedad por el saldo medio mantenido en la cuenta corriente bancaria. El devengo es diario y el pago anual.

7. Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

La información relacionada con los movimientos en el epígrafe de “Instrumentos de Patrimonio” del activo financiero no corriente es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros			
	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Palatino Residencial I, S.L.U.	7.890.550	29.280.000	-	37.170.550
Palatino Residencial II, S.L.U.	8.653.000	80.000	-	8.733.000
Palatino Residencial III, S.L.U.	9.354.785	160.000	-	9.514.785
Palatino Residencial IV, S.L.U.	139.366.100	-	(75.700.000)	63.666.100
Palatino Residencial V, S.L.U.	-	21.523.000	-	21.523.000
Palatino Residencial VI, S.L.U.	-	26.871.000	-	26.871.000
Saldo a 31 de diciembre de 2025	165.264.435	77.914.000	(75.700.000)	167.478.435

Ejercicio 2024

	Euros			
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Palatino Residencial I, S.L.U.	7.730.550	160.000	-	7.890.550
Palatino Residencial II, S.L.U.	3.000	8.650.000	-	8.653.000
Palatino Residencial III, S.L.U.	9.169.785	185.000	-	9.354.785
Palatino Residencial IV, S.L.U.	13.666.100	125.700.000	-	139.366.100
Saldo a 31 de diciembre de 2024	30.569.435	134.695.000	-	165.264.435

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial I, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2023 ante el notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 4369. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad SPACES BY VIA AGORA, S.L. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 3 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad “llave en mano”, todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 7.380.000 euros más el IVA del 4%. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026. Para fondar dicho anticipo la Sociedad realizó una aportación de 7.727.550 euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 22 de noviembre de 2023. A través del mismo procedimiento de aportación y con el fin de hacer frente a los costes corrientes de la sociedad dependiente, con fecha 25 de junio de 2024 se realizó nueva aportación por importe de 160.000 euros. En el ejercicio 2025 con fecha 26 de marzo se realizó nueva aportación de 130.000 euros para sufragar los costes corrientes de la sociedad dependiente. Con fecha 7 de julio de 2025 la sociedad dependiente formalizó escritura de cesión de los derechos de superficie del LOTE 3. Para hacer frente a los recursos necesarios para dicha formalización se han realizado aportaciones de socio único por importe de 25.950 miles de euros en el mes de julio y de 3.200

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

miles de euros en el mes de noviembre de 2025. Sobre las participaciones de Palatino Residencial I, S.L.U. existe un contrato de prenda en garantía de préstamo hipotecario formalizado por esta última. Al cierre del ejercicio no existen incumplimientos de dicho contrato de prenda.

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial II, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2023 ante el notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 4374. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 24 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la entidad PECSA REAL ESTATE, S.L.U. Y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.U., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 DE MAYO. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 4 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.075.213 euros más el IVA del 4% pago que se encontraba sujeto al cumplimiento de ciertos hitos que se fueron cumplidos al 4 de abril de 2024. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026. Para fondear dicho anticipo la Sociedad realizó una aportación de 8.650.000 euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 2 de abril de 2024. En el ejercicio 2025 con fecha 26 de marzo se realizó nueva aportación de 80.000 euros para sufragar los costes corrientes de la sociedad dependiente

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial III, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha 22 de noviembre de 2023 ante el notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 4375. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad REDES 2 PROMOTORA INVERSIONES 2018 IV, S.L.U. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 5 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.779.004 euros más el IVA del 4%. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026. Para fondear dicho anticipo la Sociedad realizó una aportación de 9.166.785 euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 21 de diciembre de 2023. A través del mismo procedimiento de aportación y con el fin de hacer frente a los costes corrientes de la sociedad dependiente, con fecha 25 de junio de 2024 se realizó nueva aportación por importe de 185.000 euros. En el ejercicio 2025 con fecha 26 de marzo se realizó nueva aportación de 160.000 euros para sufragar los costes corrientes de la sociedad dependiente

Con fecha 18 de diciembre de 2023, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial IV, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2023 ante el notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 4674. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato privado de compraventa con la sociedad INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. sujeto condiciones suspensivas, sobre un inmueble de viviendas en formato llave en mano, en la calle Méndez Álvaro de Madrid, que será destinado al arrendamiento. En este contrato de compraventa se estableció un pago adelantado de 13.000.000 euros más el IVA del 4%. Con fecha 18 de julio se procedió a la escrituración de la compra. Para fondear dichos fondos la Sociedad ha realizado una aportación de 13.663.100 euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 21 de diciembre de 2023 y una segunda aportación por importe de 125.700.000 euros con fecha 25 de junio de 2024. En el ejercicio 2025 y como consecuencia de la formalización de préstamo hipotecario de la sociedad dependiente, se han realizado devoluciones parciales de las aportaciones por importe total de 75.700 miles de euros. Sobre las participaciones de Palatino Residencial IV, S.L.U. existe un contrato de prenda en garantía de préstamo hipotecario formalizado por esta última. Al cierre del ejercicio no existen incumplimientos de dicho contrato de prenda.

Con fecha 28 de abril de 2025, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial V, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

28 de abril de 2025 ante el notario de Madrid Jose María Mateos Salgado y número de protocolo 3608. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 26 de junio de 2025 contrato privado de compraventa con la sociedad FERROCARRIL PROYECTO 2, S.L. sujeto a determinados hitos, sobre un inmueble de viviendas en formato llave en mano sito en Valdebebas (Madrid), que será destinado al arrendamiento en régimen de protección oficial. En este contrato de compraventa se estableció un pago adelantado de 20.574 miles de euros más el IVA del 4%. Para fondear dicha operación la Sociedad ha realizado una aportación de 21.520 miles de euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 25 de junio de 2025.

Con fecha 17 de julio de 2025, la Sociedad constituyó la sociedad Palatino Residencial VI, S.L. con un capital social inicial de 3.000 participaciones de valor nominal de un euro cada una mediante escritura pública de fecha 17 de julio de 2025 ante el notario de Madrid Jose María Mateos Salgado y número de protocolo 6672. Esta sociedad dependiente tiene declarada la unipersonalidad. Esta Sociedad formalizó con fecha 31 de julio de 2025 contrato privado de compraventa con la sociedad FERROCARRIL PROYECTO 5, S.L. sujeto a determinados hitos, sobre un inmueble de viviendas en formato llave en mano sito en Valdebebas (Madrid), que será destinado al arrendamiento en régimen de protección oficial. En este contrato de compraventa se estableció un pago adelantado a la firma del contrato de 28.038 miles de euros más el IVA del 4% de los cuales han sido desembolsados al cierre del ejercicio un importe de 25.719 miles de euros. Para fondear dicha operación la Sociedad ha realizado una aportación de 14.700 miles de euros mediante acta de aportación a fondos propios de la Sociedad Participada a contabilizar en la cuenta 118 con fecha 31 de julio de 2025 y de 12.168 miles de euros mediante aportación adicional de fecha 19 de diciembre de 2025.

Los principales datos relacionados con las sociedades del grupo son:

Denominación social	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)	Palatino Residencial V, S.L.U. (*)	Palatino Residencial VI, S.L.U. (*)
Año de incorporación al grupo	2023	2023	2023	2023	2025	2025
Dirección	Conde de Peñalver 45 6ª planta, Madrid					
Objeto social	a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido b) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento					
Fracción del capital que se posee directamente	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-	-
Reservas	132.936	59.521	150.514	(806)	(1.472)	(1.020)
Aportaciones socio cuenta 118	37.167.550	8.730.000	9.511.785	63.663.100	21.520.000	26.868.000
Resultados neg ej anteriores	-	-	-	(981.257)	-	-
Resultados netos del periodo	(806.431)	164.179	179.128	(19.179)	(53.716)	(62.786)

(*) No auditada. Sociedades no cotizadas

En la determinación del valor recuperable de las participaciones mantenidas a efectos del cálculo de la provisión por deterioro, los Administradores han tenido en consideración el patrimonio neto de las mismas más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por deterioro de las participaciones mantenidas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe se corresponde con saldos en cuenta corriente en bancos nacionales de máxima solvencia y se encuentra totalmente disponible, no existiendo restricciones para su uso. Durante el ejercicio el saldo medio diario ha sido remunerado a un tipo anual del 2%. Los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2025 por importe de 104.069 euros (1.634.424 euros en ejercicio anterior) se encuentran registrados en la partida de ingresos procedentes de terceros bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

9. Patrimonio Neto y fondos propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó el 5 de septiembre de 2023 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de noviembre de 2023 se realizó una ampliación del capital social por importe de 50.000.000 de euros, representada por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título, numeradas correlativamente del número 60.001 al 5.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria en dos tramos. El primer tramo consiste en la emisión de 11.149.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título. Este primer tramo ha sido totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del acuerdo. El segundo tramo fue acordado inicialmente hasta un máximo de 3.851.000 nuevos títulos de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión, cerrándose finalmente en 1.010.000 nuevos títulos totalmente suscritos y desembolsados.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025 se ha acordado una ampliación de capital de hasta 150 millones de euros para completar el capital necesario para la escrituración de los Lotes 3, 4 y 5 del Ayuntamiento de Madrid, así como para la posibilidad de nuevas adquisiciones dentro del marco de la estrategia de inversión de Palatino. Se faculta al Consejo de Administración para llevar a cabo las acciones necesarias para ejecutar dicho acuerdo. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales aún no se ha ejecutado este acuerdo.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad está formado por un total de 17.219.000 (sin cambios respecto ejercicio anterior) acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2025, la prima de emisión de la Sociedad es 154.431.000 euros (sin cambios respecto ejercicio anterior)

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2025, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	% Capital
Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R.	4.000.000,00	23,23%
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000,00	6,16%
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	1.000.000,00	5,81%

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2025, la reserva legal se encuentra dotada en 138.806 euros.

c) Limitaciones a la distribución de dividendos y operaciones con acciones propias

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha repartido dividendos (sin cambios respecto ejercicio anterior). A la fecha de cierre del ejercicio, la sociedad no cuenta con autocartera ni ha realizado operaciones con acciones propias (sin cambios respecto ejercicio anterior).

10. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales abreviadas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

11. Pasivos financieros a coste amortizado

a) Pasivos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Proveedores y acreedores comerciales" 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	Corriente	No Corriente
	31/12/2025	31/12/2025
Proveedores y acreedores comerciales	24.937	-
Total	24.937	-

	Euros	
	Corriente	No Corriente
	31/12/2024	31/12/2024
Proveedores y acreedores comerciales	35.265	-
Total	35.265	-

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

b) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20,21	15,76
Ratio de operaciones pagadas	19,88	15,77
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,00	13,00
	Euros	
Total pagos realizados	218.229	2.534.928
Total pagos pendientes	6.655	13.485

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Importe (euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	209.496	2.436.958
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96%	96%
Número	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	47	88
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%	99%

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

	Euros			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IS	286.012	-	266.909	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	3.522	-	4.200
Total	286.012	3.522	266.909	4.200

La Sociedad no realiza actividades sujetas a IVA por lo que la totalidad del IVA soportado en las compras se trata como un mayor coste o gasto según corresponda.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(106.201)
Diferencias permanentes	(30.250)
Diferencias temporales	-
Base imponible fiscal	(136.451)

Ejercicio 2024	Euros
Resultado contable antes de impuestos	1.463.468
Diferencias permanentes	(135.593)
Diferencias temporales	-
Compensación BI neg ej anteriores	(1.000.000)
Base imponible fiscal	327.875

Las diferencias permanentes se corresponden a gastos registrados directamente en el patrimonio neto asociados a la ampliación de capital acordada por la Junta General de accionistas el 24 de junio de 2025 (nota 1).

c) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2025 y 2024, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Ejercicio 2025	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(106.201)
Diferencias permanentes	(30.250)
Diferencias temporales	-
Compensación BI negativas ejercicios anteriores	-
Base imponible fiscal	(136.451)
Cuota	-
Total gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Retenciones y pagos a cuenta IS	19.102
Hacienda Pública deudora por IS	19.102

Ejercicio 2024	Euros
Resultado contable antes de impuestos	1.463.468
Diferencias permanentes	(135.593)
Diferencias temporales	-
Compensación BI negativas ejercicios anteriores	(1.000.000)
Base imponible fiscal	327.875
Cuota	(75.411)
Total gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(75.411)
Retenciones y pagos a cuenta IS	342.321
Hacienda Pública deudora por IS	266.909

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución (septiembre de 2023). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

En el ejercicio 2025 no se han compensado bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores. El detalle de las bases imponibles negativas compensadas en el ejercicio 2024 es el siguiente:

Procedencia	Importe
Ejercicio 2023	(1.000.000)
Ejercicio 2024	-
Total	(1.000.000)

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Procedencia	Importe
Ejercicio 2023	(996.297)
Ejercicio 2024	-
Ejercicio 2025	(136.452)
Total	(1.132.749)

13. Ingresos y gastos**a) Ingresos por prestación de servicios**

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha devengado ingresos de explotación. El saldo al cierre del ejercicio 2024 del epígrafe del importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se corresponde íntegramente con la refacturación a sociedades filiales de gastos incurridos en concepto de asesoramiento en los procesos de due dilligence del análisis de las inversiones realizadas.

b) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	160.123	177.955
Primas de seguros	16.223	15.418
Servicios bancarios y similares	80	60
Gastos Marketing y comercialización	1.500	-
Suministros, gastos IT	2.397	3.128
Otros servicios	27.302	32.484
Total	207.625	229.044

Los gastos registrados en 2025 se corresponden fundamentalmente con gastos de auditoría de las cuentas anuales y de los estados financieros intermedios a 30 de junio, gastos de reuniones de Consejo de Administración y Junta General de Accionistas, así como asesoramiento fiscal y seguros de directivos y administradores. El gasto por las dietas por asistencia por parte de los consejeros externos a las reuniones del Consejo de Administración durante el ejercicio 2025 ha sido de 34.000 euros (30.000 euros en ejercicio anterior).

Por su parte, los gastos registrados en 2024 corresponden fundamentalmente a honorarios por servicios de asesoramiento, gastos de notaría y registro y similares relacionados con la puesta en marcha del proyecto Palatino y el estudio y análisis de la estrategia de inversión.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**a) Operaciones con vinculadas**

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, la Sociedad tiene suscrito con Vía Ágora, S.L.U. (el "Gestor de Negocio") y con Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. sendos contratos de gestión de negocio y de asesoramiento estratégico respectivamente. El detalle de las comisiones de gestión devengadas y de las operaciones con vinculadas (sin IVA) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Empresa Vinculada	Ejercicio 2025 euros				Ejercicio 2024 euros			
	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancaria	Ingresos por servicios	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancaria	Ingresos por servicios	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	-	-	(10.000)	-	-	-
Bankinter Investment SGEIC	-	-	-	-	(101.000)	-	-	-
Bankinter, S.A.	-	(80)	-	104.070	-	(60)	-	1.634.424
Palatino Residencial I	-	-	-	-	-	-	15.024	-
Palatino Residencial IV	-	-	-	-	-	-	43.064	-
Total	-	(80)	-	104.070	(111.000)	(60)	58.088	1.634.424

El gasto de 2024 por comisión de gestión de Bankinter Investment SGEIC se corresponde con la comisión por estructuración y se registra directamente en el patrimonio neto en el epígrafe de "Reservas Voluntarias" del ejercicio 2024.

b) Saldos con vinculadas

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 con entidades vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2025	Clientes Empresas Grupo	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Bankinter, S.A.	-	8.500	2.931.650	-
Totales	-	8.500	2.931.650	-

Ejercicio 2024	Clientes Empresas Grupo	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Bankinter, S.A.	-	4.970	5.333.499	-
Totales	-	4.970	5.333.499	-

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

El saldo del epígrafe del activo, Inversiones Financieras a corto plazo, se corresponde con los intereses remuneratorios del saldo mantenido en la cuenta corriente en Bankinter, S.A. Estos intereses serán pagaderos anualmente. El saldo de tesorería se corresponde con los saldos mantenidos al cierre del ejercicio en las cuentas corrientes abiertas en Bankinter, S.A.

c) Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección de la Sociedad

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han devengado 34.000 euros de remuneraciones a los Administradores de la Sociedad (30.000 euros en ejercicio anterior) en concepto de dietas y atenciones estatutarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, formado por 6 hombres y 1 mujer a 31 de diciembre de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior). La Sociedad no cuenta con personal considerado Alta Dirección.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, ni los Administradores de la Sociedad, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad (sin cambios respecto ejercicio anterior).

15. Otra información

a) Personal

El Grupo no cuenta con personal propio en 2025 ya que todas sus operaciones están externalizadas (sin cambios respecto ejercicio anterior).

b) Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2025, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. desde su nombramiento en noviembre de 2023) ascienden a:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de auditoría cuentas anuales	40.218	15.500
Servicios de revisión limitada estados financieros intermedios a 30 de junio	14.000	-
Otros servicios de verificación (*)	-	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	54.218	15.500

(*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio con independencia del momento de su facturación.

c) Compromisos financieros, garantías, avales o contingencias que no figuran en el balance abreviado

No existen compromisos financieros ni garantías ni contingencias ni avales que no figuren en el balance abreviado o no se hayan desglosado en la presente memoria abreviada.

d) Información medioambiental y sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales. El Grupo durante el ejercicio 2025 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero (sin cambios respecto ejercicio anterior).

e) Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

f) Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación no se han producido hechos relevantes que afecten a estas cuentas anuales.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.


Madrid, a 23 de febrero de 2026

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



D. Jacobo Díaz García
Presidente del Consejo

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



D. Juan Antonio Gómez Pintado Rodríguez de Segovia
Vicepresidente del Consejo

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



Dña. Patricia Hernández Gobo
Consejera

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



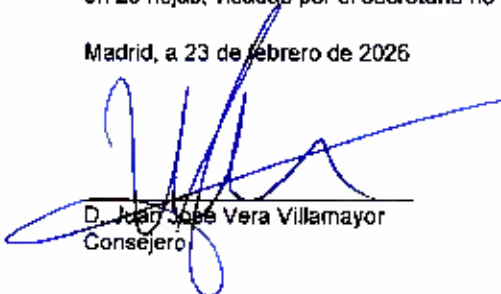
D. Migo Guerra Azcona
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



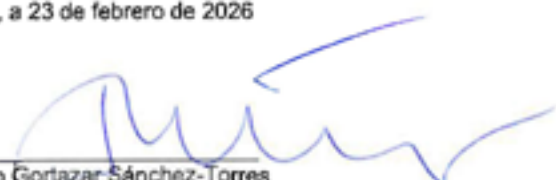
D. Juan José Vera Villamayor
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026


D. Íñigo Gortazar Sánchez-Torres
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (euros)

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con vistas a su posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales abreviadas están extendidas en 28 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 23 de febrero de 2026



Dignacio Larrú Martínez
Consejero