

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PALATINO RESIDENCIAL, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS, CON RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA (PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA).**

## **1. Objeto del informe**

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

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad, tras acordar en su sesión de 4 de marzo de 2026 la no ejecución del acuerdo de la Junta General de la Sociedad celebrada el 24 de junio de 2025, relativo al aumento de capital social en un importe efectivo máximo de hasta 150.000.000 euros al no haber sido necesario ejecutarlo en ese importe, y con el objeto de optimizar el capital de la Sociedad, ha acordado someter a la Junta General de Accionistas un aumento de capital por un importe efectivo (valor nominal más prima de emisión) de 63.000.000 euros, mediante la emisión de un máximo de 6.300.000 nuevas acciones (considerando un precio de emisión no inferior a 10 euros por acción), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente mediante aportaciones dinerarias (el “**Aumento de Capital**”).

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

## **2. Justificación de la propuesta**

PALATINO RESIDENCIAL es una sociedad dedicada a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su actividad principal consiste en la compra de edificios residenciales destinados a vivienda, ubicados en zonas de gran demanda y con fuerte potencial de revalorización para su explotación en régimen de alquiler. PALATINO RESIDENCIAL lleva a cabo la gestión de los activos y las relaciones con los arrendatarios a través de Vía Ágora, S.L.U. como gestor de negocio de la Sociedad, gestor de referencia y con una alta especialización en el sector. La Sociedad tiene una estrategia definida, diferencial y encaminada a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas, que es ejecutada y supervisada en coordinación con Bankinter Investment, S.A.U. como gestor estratégico. Dicha estrategia pivota sobre una serie de aspectos concretos entre los cuales destacan los siguientes:

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

Fruto de dicha estrategia, PALATINO RESIDENCIAL es titular actualmente de 17 edificios residenciales valorados bajo la hipótesis de “edificio terminado y en explotación” en un total de 610.703.000 euros (de

los cuales 245.870.000 euros se corresponden a activos operativos y 364.833.000 euros a activos en construcción “llave en mano”) según el informe de valoración RICS emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España a 31 de diciembre de 2025. A esta misma fecha, la cartera de activos representa un total de 2.250 viviendas de las que 799 ya se encuentran operativas mientras que 1.451 se encuentran en fase de construcción. Por otro lado, el importe neto de la cifra de negocios consolidada de la Sociedad, abarcando el periodo 1 de enero a 31 de diciembre de 2025 fue de 5.519.972 euros.

La parte de la cartera de activos que se encuentra actualmente en construcción conlleva una inversión comprometida pendiente de desembolso de 281 millones de euros .

Si bien en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 24 de junio de 2025 se acordó por dicho órgano un aumento de capital de hasta 150.000.000 de euros, delegando en el Consejo de Administración su ejecución, la Sociedad ha podido gestionar sus compromisos y atender sus pagos sin necesidad de ejecutar el mencionado acuerdo, siendo capaz el Consejo de Administración en el momento actual de apreciar de forma más concreta y reducida las necesidades de capital para los próximos 12 meses. Por ello, y con el objeto de optimizar el capital social, el Consejo de Administración acordó en su sesión de 4 de marzo de 2026 no ejecutar el aumento de capital acordado en la Junta General de Accionistas del año 2025 y proponer a la Junta General de Accionistas el acuerdo al que se refiere el presente Informe.

Así y con el objeto de atender las obligaciones comprometidas en los próximos 12 meses, concretamente y principalmente las relacionadas con los pagos derivados de la recepción de los activos del Lote 4 y 5 de pliego del concurso del Ayuntamiento de Madrid de colaboración público-privada y buscando un equilibrio entre las capacidades de financiación de la Sociedad a través de sus propios activos y la optimización del capital, se plantea un aumento de capital por importe efectivo de 63.000.000 euros, concediendo eso sí al Consejo de Administración de la Sociedad la flexibilidad necesaria para estructurar el mismo de la forma más adecuada al interés social y en atención a las condiciones del mercado en el momento de su ejecución. A estos efectos, la Sociedad considera que la delegación en el Consejo de Administración, conforme a lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto en el acuerdo de la Junta General y dentro de los límites establecidos por éste (entre otros, un importe efectivo de 63.000.000 euros y que el precio de emisión—valor nominal más prima de emisión—no sea inferior a 10 euros por acción) coincidente con el precio de entrada de los accionistas en la Sociedad en el año 2023, es un mecanismo adecuado y flexible para que, de una manera ágil y eficaz, el Consejo de Administración de la Sociedad pueda, en el mejor interés social y atendiendo a las circunstancias de mercado, fijar las condiciones del Aumento de Capital en todo lo no previsto por la Junta General.

El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año. En este sentido, la propuesta de acuerdo contempla la delegación al Consejo de Administración para que éste, en función del momento más propicio para realizar un aumento de capital y en atención al interés de la Sociedad y sus accionistas, pueda ejecutar, en cualquier momento dentro del plazo de un año a contar desde la aprobación del acuerdo que se propone a la Junta General, el Aumento de Capital mediante la emisión de acciones, de conformidad con los términos y condiciones previamente acordados por la Junta General. Asimismo, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. El Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar el Aumento de Capital mediante la correspondiente publicación en la página web de la Sociedad sin perjuicio en todo caso de la información correspondiente en la siguiente Junta General que se celebrara.

En relación con el precio de emisión, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar la prima de emisión por acción, que no será inferior a 9 euros por acción y, por tanto, el precio de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las nuevas acciones, que no será inferior a 10 euros por acción. A estos efectos, se hace constar que dicho importe (10 euros por acción) se corresponde con el precio de emisión de las acciones emitidas en el último aumento de capital de la Sociedad realizado el

21 de diciembre de 2023. Esta delegación tiene por objeto facultar al Consejo de Administración para determinar el precio de emisión por cada acción, dentro de los límites mínimos establecidos, en función de las condiciones de mercado en el momento de su ejecución. En este sentido, el importe nominal del Aumento de Capital y el número máximo de acciones a emitir vendrá determinado por el precio de emisión que establezca el Consejo de Administración conforme a lo previsto anteriormente, que serán como máximo de 6.300.000 euros y de 6.300.000 acciones, respectivamente, atendiendo al precio mínimo de emisión (valor nominal más prima de emisión) fijado de 10 euros por acción.

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

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

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, a 4 de marzo de 2026.

\* \* \* \*