

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

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Palatino Residencial, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Palatino Residencial**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, sometida a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 9 de abril de 2026 en primera convocatoria, o el 10 de abril de 2026, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

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

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

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

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

Esta cartera permitirá:

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

Las palancas sobre las que se asienta la estrategia son:

- Inversores de referencia comprometidos y alineados con el proyecto:
 - Bankinter Investment, entidad financiera de referencia nacional con probada experiencia en el desarrollo y gestión exitosa de vehículos de inversión alternativa y
 - Vía Ágora, compañía de reconocido prestigio y dilatada experiencia en la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, especializada en el segmento residencial y abarcando diversas líneas de negocio en el ámbito inmobiliario.
- La cartera inicial o “semilla” con la que nace el programa:
 - Cartera inicial comprometida para 1.685 viviendas en formato build to rent “llave en mano” de las cuales, 374 han sido entregadas el 18 de junio de 2024, 181 han sido entregadas el 7 de julio de 2025, 244 han sido entregadas el 4 de noviembre de 2025 y el resto serán entregadas a lo largo del primer semestre de 2026.
 - Sin exposición al riesgo promotor y con pagos adelantados garantizados mediante avales o seguros de caución emitidos por entidades de solvencia garantizada.
 - Localizada íntegramente en el municipio de Madrid en zonas de alta demanda en alquiler de viviendas y fuerte potencial de revalorización de mercado.
 - Viviendas adaptadas a las necesidades actuales de la demanda.
 - Combinación de activos “prime” (edificio Madnum) y de vivienda de alquiler asequible (Lotes 3, 4 y 5 del plan de vivienda asequible del Ayuntamiento de Madrid): recorrido en las rentas potenciales, alta expectativa de ocupación, bajo riesgo comercial y estabilidad en la generación de caja.
- Nuevas adquisiciones de activos en el año 2025 mediante la firma de dos contratos de compra en formato build to rent “llave en mano” por sendos proyectos en desarrollo en Madrid (Valdebebas):
 - Un total de 565 viviendas de protección oficial en régimen de VPPL que tienen prevista la entrega para el primer semestre de 2028: alta expectativa de ocupación, estabilidad en la generación de los flujos de caja y una gran expectativa de crecimiento futuro de valor a la finalización del plazo de protección oficial (15 años).

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

- Sin exposición al riesgo promotor y con pagos adelantados garantizados mediante seguros de caución emitidos por entidades de solvencia garantizada.
 - Localizada íntegramente en el municipio de Madrid en zona de alta demanda en alquiler de viviendas y fuerte potencial de revalorización de mercado.
 - Viviendas adaptadas a las necesidades actuales de la demanda: tipología de vivienda (número de dormitorios) y eficiencia energética.
- Estructura de gobierno corporativo y del comité de inversiones alineado con las mejores prácticas del sector y focalizado en la generación de valor para los accionistas.
 - Entorno económico favorable para identificar nuevas oportunidades de inversión alineadas con los objetivos de rentabilidad.

Actualmente Palatino Residencial cuenta con un total de 2.250 viviendas: 799 unidades en explotación (contratos sujetos a un plazo máximo de duración de 7 años conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos), 452 unidades correspondientes al Lote 4 que se encuentran terminadas y en proceso de entrega y 999 unidades actualmente en construcción de las cuales, 434 están previstas recibirse en el mes de junio de 2026 (Lote 5) y el resto, 565 unidades a lo largo del primer semestre de 2028.

Actualmente todas las unidades en explotación se encuentran financiadas (capital total del préstamo) en un porcentaje medio del 59% del precio de compra. Para las siguientes entregas de los edificios terminados está previsto formalizar financiación hipotecaria en el momento de la entrega. Para las entregas del Lote 4 y el Lote 5 se precisará capital propio adicional que será cubierto por la ampliación de capital propuesta a la Junta Ordinaria a celebrar el 9 de abril de 2026. Actualmente la estrategia de financiación consiste en la formalización de la deuda activo por activo con apalancamientos de al menos el 60% respecto el precio de compra, plazos de vencimiento superiores a 6 años y con porcentajes de amortización a vencimiento superiores al 90%. Respecto el riesgo de tipo de interés, la deuda se formalizará bien a tipos fijos o con cobertura del tipo de interés variable por al menos el 70% del principal de la deuda. Todo ello en línea con el plan de negocio y con el objetivo de maximizar los retornos a los accionistas.

III. Entendimiento de la situación actual

En el ejercicio 2025, el mercado de vivienda en alquiler ha continuado con la senda alcista: stock de oferta disponible a la baja y precios medios de alquiler al alza. Mientras tanto el contexto económico también ha seguido siendo favorable con España liderando en Europa el crecimiento del PIB y acabando el ejercicio como cuarta economía de la zona euro y la primera

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

en tasa de crecimiento entre las grandes economías de la Unión Europea. En contra, tenemos una creciente tensión en el ámbito geopolítico con elevados componentes de incertidumbre.

Si nos detenemos en los datos del mercado de la vivienda, en Madrid los precios medios de alquiler a diciembre de 2025 han experimentado un incremento del 9,7% respecto al mismo periodo que en 2024 (15,6% en año anterior). A nivel nacional el incremento ha sido del 8,9% (11,6% en año anterior). Durante el mes de 2026, la tendencia ha continuado sin grandes cambios. En el ejercicio 2025 se ha observado una ligera tendencia de moderación en las tasas de crecimiento de los precios. *(Fuente: Idealista)*

Tras el inicio de la senda bajista de los tipos interés en 2024, en verano de 2025 se ha interrumpido las bajadas por parte del BCE manteniéndose en el 2% desde entonces. Los mensajes del BCE en las últimas reuniones en las que se han mantenido los tipos sin cambios van en la línea de no anticipar próximas bajadas adicionales y estar vigilantes a la evolución de los fundamentales macros en la zona euro.

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

- **Desequilibrios en la relación entre la oferta y demanda de vivienda:** La reducción en la producción de viviendas de obra nueva continúa sin importantes cambios. La falta de suelo finalista, los plazos de desarrollo de los nuevos ámbitos urbanísticos y la utilización del acceso a la vivienda como instrumento de confrontación política conduce a un ensanchamiento de la brecha entre la oferta disponible y la demanda creciente (sobre todo en los principales grandes municipios de España). El déficit de vivienda acumulado estimado para 2026 se estima en más de 700 mil viviendas. *(Fuente: Banco de España. La economía española ante un nuevo ciclo global de incertidumbre, 9 de junio 2025)*
- **Incremento de los costes y escasez de mano de obra en el sector de la construcción de viviendas:** El ciclo inflacionista en los componentes de coste del sector de construcción y la escasez de mano de obra cualificada en el sector contribuye el incremento de los costes de construcción, aunque la tendencia en 2025 se ha ido moderando y, en algunos componentes de coste, aproximándose a la inflación general.
- **Incremento en los precios de compraventa de la vivienda:** en 2025 el precio medio de venta ha crecido en un 17,5% y un 16,2% en Madrid y a nivel Nacional respectivamente (incrementos en 2024 del 20,2% y el 11,2% respectivamente). *(Fuente: Idealista)*

- Madrid continúa como una de las plazas nacionales con mejores indicadores y evolución en los últimos años por encima de la media nacional en términos de crecimiento, empleo y demografía.
- En resumen, nos encontramos con un mercado de viviendas en alquiler que continúa en crecimiento, que sigue acentuando la falta de stock, con una escasez de oferta estructural y con capacidad de revalorización.

La principal conclusión de las anteriores valoraciones es que los fundamentales de la estrategia de inversión de Palatino siguen estando vigentes y presentan perspectivas favorables de cara al futuro.

En el año 2025, con relación a la oferta, se ha consolidado la tendencia iniciada en ejercicios anteriores. Las administraciones públicas han seguido impulsando nuevos programas de colaboración público-privada (CPP) orientados a incrementar el parque de vivienda asequible en alquiler.

Durante el año, tanto la Comunidad de Madrid como las principales entidades locales han publicado nuevas licitaciones, mediante las que se prevén construir un total de unas 4.000 viviendas (vs. 3.300 viviendas en el ejercicio anterior): 3.400 viviendas con el Plan Vive 4 de la Comunidad de Madrid y 600 con el Plan Suma Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Ambos han recibido ofertas por todos sus lotes por lo que continúan despertando un elevado interés entre inversores institucionales y operadores especializados.

Asimismo, durante 2025 han seguido aplicándose las medidas contempladas en la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, que faculta temporalmente el cambio de uso de terciario a vivienda protegida, permitiendo generar nueva oferta con mayor agilidad administrativa. En este contexto, se han analizado diversas oportunidades para la adquisición y transformación de activos existentes, especialmente en ubicaciones consolidadas con alta demanda como Valdebebas; donde solo con esta Ley se ha concedido licencias para la construcción de más de 3.000 viviendas.

Conviene destacar que la Administración regional ha anunciado que se encuentra trabajando en una ampliación de la Ley, con el objetivo de extender la posibilidad de cambio de uso a determinados suelos de uso terciario hospedaje o dotacional privado, siempre bajo condiciones específicas de urbanismo y cumplimiento de estándares de vivienda protegida. Esta futura ampliación abre nuevas vías para incrementar la oferta de vivienda asequible mediante la reconversión de parcelas y edificaciones infrautilizadas.

Durante el ejercicio 2025 se ha venido analizando de manera intensa un gran número de oportunidades de inversión. Este esfuerzo se ha materializado en la identificación y cierre de

las dos transacciones informadas previamente. Se trata de inversiones que resultan acretivas al conjunto de la cartera previamente existente de activos.

A modo de resumen, el ejercicio 2025 ha estado marcado por los siguientes acontecimientos a nivel consolidado:

- El edificio Residencial Madnum ha continuado avanzando en la comercialización de las viviendas durante el ejercicio alcanzando el 98% de ocupación a diciembre de 2025. A la fecha del presente informe, la ocupación supera el 99%. Del mismo modo, se ha ido incrementando progresivamente la renta generada y estabilizándose los gastos de explotación. Todo ello, dentro del presupuesto inicial de comercialización y explotación del activo. A destacar también que las rotaciones de viviendas presentan revalorizaciones de las rentas superiores al 8%. La tasa de rotación de las viviendas se encuentra dentro de las premisas del plan de negocio.
- En el ejercicio se han recibido las viviendas del Lote 3, el primero de los Lotes de viviendas del programa de colaboración público-privada en recibirse, con varios meses de antelación respecto de la fecha de entrega prevista en el contrato de compra. Los dos primeros edificios del lote se recibieron el día 7 de julio de 2025 e iniciaron su puesta en marcha y su comercialización ese mismo mes. A finales del mes de septiembre ambos edificios se encontraban totalmente ocupados. Los dos edificios restantes fueron entregados el día 4 de noviembre de 2025 y ya en enero de 2026 han alcanzado el 100% de ocupación. A lo largo del primer trimestre de 2026 se espera que el Lote se estabilice y alcance el total de rentas y gastos de explotación previstos.
- Formalización de la financiación con garantía hipotecaria sobre los dos activos anteriores en un porcentaje de apalancamiento medio del 60% sobre el precio de compra. Estos fondos se han destinado a completar los capitales propios necesarios para la entrega del Lote 3, los anticipos realizados por los activos adquiridos en 2025 descritos en el punto inmediatamente anterior y para complementar parcialmente el capital necesario para la entrega del Lote 4 prevista para el primer semestre de 2026.
- Adquisición de los dos proyectos “llave en mano” sitios en Valdebebas con una inversión total estimada de 170 millones de euros de los cuales, 48,2 millones ya han sido adelantados a cuenta del precio a pagar en la escritura de compra. El primero de estos proyectos ha iniciado las obras en el mes de noviembre de 2025 y el segundo las ha iniciado en el mes de febrero de 2026.

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

A nivel de valoración de la cartera actual, a diciembre de 2025 según informe RICS del valorador de la cartera de Palatino, el valor de mercado es un 14% superior al precio de compra. Destacan los activos adquiridos en 2025 que tienen una apreciación del 8%.

IV. Resultados de Palatino Residencial en 2025

La sociedad dominante, Palatino Residencial, S.A., ha registrado unas pérdidas a nivel individual durante el ejercicio 2025 de *ciento seis mil doscientos un EUROS (106.201 €)*.

El resultado es consistente con que el ejercicio 2025 es el segundo año de vida de Palatino (desde el punto de vista de inicio de la explotación de los activos):

- Los gastos de explotación en 2025 han sido un 9% inferiores a los de 2024 consecuencia principalmente de que:
 - En 2024 hubo gastos relacionados con la puesta en marcha y lanzamiento del vehículo de inversión (escrituras sociales, análisis de Due Diligence de activos de la cartera “semilla”, etc.) que en 2025 ya no tenemos.
 - Por el contrario, en 2025 tenemos gastos que no tuvimos en 2024: costes de auditoría de los estados financieros intermedios, gastos relacionados con la ampliación de capital, etc.
- Los Ingresos financieros por los intereses a favor de Palatino devengados por el saldo mantenido en cuenta corriente, se han reducido de manera significativa motivado por la disminución del saldo medio mantenido en cuenta corriente: 82 millones en 2024 contra 5 millones en 2025. En 2024 dicho saldo medio se debió a la existencia de fondos aportados por los accionistas para la compra del edificio Madnum (136 millones de inversión) que fue adquirido el día 18 de julio de 2024. Una vez producido este desembolso, la política de caja es la de mantener en el mínimo importe posible (caja mínima de gestión) para maximizar los retornos a los accionistas.
- Ausencia de ingresos procedentes de sus sociedades participadas.

A nivel consolidado, las sociedades filiales han aportado al resultado consolidado unas pérdidas de 598.805 euros (pérdidas de 577.683 euros en ejercicio anterior):

- Como consecuencia de la actualización financiera de los anticipos realizados a cuenta de la adquisición de los lotes de colaboración público-privada del Ayuntamiento de Madrid y de los dos proyectos adquiridos en 2025 en Valdebebas, se han devengado ingresos de carácter financiero por 983.243 euros (955.510 euros en ejercicio

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

anterior).

- Ingresos financieros con motivo de la remuneración de los saldos en cuenta corriente de las filiales por importe de 24.570 euros (213.430 euros en ejercicio anterior). La reducción es consecuencia de la optimización de los saldos mantenidos en bancos.
- Gastos de estructura (seguros, tasadores, asesores legales y fiscales) por importe de 157.653 euros (169.912 euros en ejercicio anterior).
- Comisiones de gestión del vehículo (gastos) por importe de 2.037.396 euros (928.483 euros en ejercicio anterior). El incremento se debe a:
 - Incremento de la comisión por unidad comprometida consecuencia de la incorporación de los activos adquiridos en 2025 por un importe estimado de inversión total de 170 millones.
 - Incremento en la comisión por unidad en gestión consecuencia del inicio de la explotación del Lote 3 (inversión total de 77,5 millones).
 - Incremento en las comisiones de comercialización: en 2024 se comercializaron 135 viviendas y en 2025 se han comercializado 600.
 - Incremento en las comisiones de gestión de edificios (base de cálculo las rentas ingresadas): hemos pasado de una cifra de ingresos en 2024 de 0,4 millones a 5,5 millones en 2025.
- Resultado neto operacional (Ingresos por rentas menos gastos de explotación) de Madnum positivo por importe de 3.551.104 euros (41.003 euros de resultado negativo en ejercicio anterior). Este resultado es coherente con la fase de estabilización en la que encuentra el edificio.
- Resultado neto operacional del Lote 3 positivo por importe de 211.005 euros (activo que ha entrado en explotación en 2025). Formando parte de dicho resultado positivo se encuentran gastos iniciales por la puesta en marcha de los edificios por importe de 266.276 euros. El resultado generado en 2025 en este activo es consecuente con la fase inicial de puesta en marcha e inicio de la comercialización.
- Las amortizaciones contables en el periodo suman gastos adicionales por importe de 1.746.013 euros.
- Consecuencia de la formalización de los préstamos hipotecarios en 2025 de Madnum y el Lote 3, tenemos gastos financieros por intereses por importe de 922.973 euros y 252.102 euros y de gastos de formalización de deuda periodificados en el ejercicio por importe de 85.974 euros y 16.516 euros, ambos respectivamente.
- Gasto devengado por impuesto sobre sociedades por importe de 152.739 euros

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

(102.416 euros en ejercicio anterior).

Desde el punto de vista de la caja, la variación de la misma en el ejercicio ha sido positiva en 31.672 euros (vs. variación negativa de caja de 124.996.012 euros en ejercicio anterior) consecuencia de:

- Anticipos realizados por los dos proyectos adquiridos en 2025 en Valdebebas por importe de 48.210.041 euros.
- Escritura de compra del Lote 3 que ha supuesto un consumo de caja de 69.420.872 euros.
- Otras inversiones en Inmovilizado de 6.442 euros.
- Entrada de caja por la formalización en 2025 de deuda bancaria con garantía hipotecaria sobre los activos de Madnum y Lote 3 (neta de gastos de formalización) por importe de 113.941.005 euros.
- Entradas (Salidas) de caja por el resultado de las operaciones de los activos en explotación por importe de 2.173.353 euros y -272.885 euros para Madnum y el Lote 3 respectivamente. El resto de las sociedades del grupo han tenido salidas de caja por el mismo concepto por importe de -643.532 euros.
- Variación positiva del capital circulante por 3.819.030 euros (3.767.166 euros de variación negativa en ejercicio anterior). Esta variación ha sido principalmente por el cobro en 2025 de devoluciones pendientes de Hacienda (IVA) procedentes de 2024 (2,2 millones) y por las fianzas recibidas por los arrendamientos formalizados en el ejercicio (1,1 millones).
- Por pago/cobro de intereses financieros e impuestos, hay una variación negativa de 1.312.202 euros (variación positiva de 1.808.560 euros en ejercicio anterior). Es consecuencia de la formalización en 2025 de la deuda bancaria (sin deuda en ejercicio anterior) y de la reducción del saldo medio mantenido en tesorería y los ingresos financieros asociados.

V. Propuesta de aplicación del resultado

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas y proteger en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente de cara a los próximos compromisos de inversión adicional previstos para 2026.

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid

En este sentido, con la debida diligencia y prudencia, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 23 de febrero de 2026, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, llevando el resultado negativo a la partida de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Así, la propuesta a elevar a la Junta General sería:

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025

“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es negativo, arrojando unas pérdidas de ciento seis mil doscientos un EUROS (106.201 €), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

<i>Resultado del ejercicio, pérdida:</i>	<i>(106.201) €</i>
<i>Aplicación</i>	
<i>A Resultados negativos ejercicios anteriores:</i>	<i>(106.201) €</i>

VI. Justificación de la propuesta

No obstante, lo anterior, el criterio de la compañía es repartir la caja generada por los activos en explotación que hayan alcanzado el nivel de estabilización. De tal forma y habiendo avanzado en alcanzar dicha condición en 2025 en el caso del activo Residencial Madnum, se ha cuantificado la caja generada por dicho activo durante el ejercicio después de atender el servicio de la deuda bancaria, en 1,6 millones. Este importe será distribuido a los accionistas mediante una devolución parcial de prima de emisión ante la ausencia de Reservas positivas de libre disposición en cuantía equivalente a dicho importe.

Adicionalmente a modo informativo, para 2026 se estima una generación de caja libre de 3,6 millones de euros en los activos de Madnum y Lote 3, caja que se propondrá a la Junta de Accionistas, pueda ser repartida durante el propio ejercicio.

Por parte de los activos que tienen previsto comenzar su explotación en 2026, Lote 4 y Lote 5, no se espera se genere caja libre significativa.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 4 de marzo de 2026.

* * * *

Palatino Residencial, S.A. - CIF A56362098

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 45598, folio 120 hoja número M-801924
Calle Conde de Peñalver, 45, 6ª Planta, 28006, Madrid