

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

Informe de auditoría,
Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 5 de septiembre del 2023 y el 31 de diciembre de 2023
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 2023, 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 comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de los anticipos de inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias se corresponden a pagos como anticipos para la adquisición de inversiones inmobiliarias. El importe registrado a 31 de diciembre de 2023 en el activo no corriente del balance consolidado adjunto por estos pagos asciende a 30.381.213 euros.

Como se expresa en la nota 5.b de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, 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.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección realiza un análisis de deterioro, y en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o valor en uso.

Se trata de un aspecto relevante de la auditoría debido 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.

En relación con los anticipos de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave soporte de los mismos, tales como contratos, escrituras de compraventa u otros documentos que afectan al importe de los mismos.

Comprobamos que el vencimiento considerado para cada anticipo encaja con la naturaleza del mismo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado si se han producido hechos específicos o cambios en el mercado que afecten a las inversiones inmobiliarias desembolsadas como anticipos en el ejercicio.

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 2023, 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 2023 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, 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.

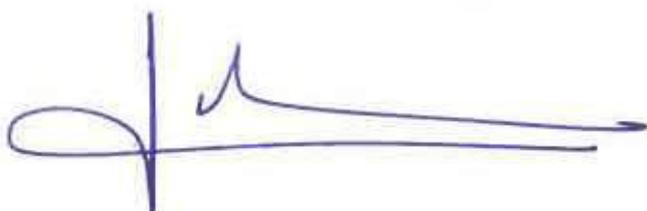
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización 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)



Rafael Pérez Guerra (20738)

21 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05069

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondiente al periodo comprendido
entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de
diciembre de 2023 e Informe de Gestión
Consolidado correspondiente al periodo
comprendido entre el 5 de septiembre de
2023 y el 31 diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	30.381.213	FONDOS PROPIOS	Nota 8	
Anticipos Inversiones Inmobiliarias		30.381.213	Capital-		16.209.000
			Capital escriturado		16.209.000
			Prima de emisión		145.341.000
			Reservas-		(1.976.075)
			Otras reservas		(1.976.075)
			Reservas en sociedades consolidadas		(2.831)
			Resultado del ejercicio		(78.568)
Total activo no corriente		30.381.213	Total patrimonio neto		159.492.526
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		22.190	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.246.870
Deudores varios	Nota 7	22.190	Proveedores empresas grupo y asociadas	Nota 10 y 13	2.005.090
Inversiones financieras a corto plazo		172.416	Acreedores varios	Nota 10	237.480
Otros activos financieros	Nota 7	172.416	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	4.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		131.163.577			
Tesorería	Nota 7	131.163.577			
Total activo corriente		131.358.183	Total pasivo corriente		2.246.870
TOTAL ACTIVO		161.739.396	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		161.739.396

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo entre el 5 septiembre y el 31 diciembre de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Otros gastos de explotación		(306.832)
Servicios exteriores	Nota 12.a	(306.832)
Resultado de explotación		(306.832)
Ingresos financieros		228.264
De valores negociables y otros instrumentos financieros		228.264
En terceros	Nota 6 y 7	228.264
Resultado financiero		228.264
Resultado antes de impuestos		(78.568)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado consolidado del ejercicio		(78.568)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Periodo entre el 5 septiembre y el 31 diciembre de 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(78.568)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:	
Gastos ampliación capital	(1.978.906)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(1.978.906)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(2.057.474)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
CONSTITUCIÓN DEL GRUPO 5 SEPTIEMBRE 2023						
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.976.075)	(2.831)	(78.568)	(2.057.474)
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios:						
-Constitución de la Sociedad (Nota 8)	60.000	-	-	-	-	60.000
-Ampliación de capital (Nota 8)	5.000.000	45.000.000	-	-	-	50.000.000
-Ampliación de capital (Nota 8)	11.149.000	100.341.000	-	-	-	111.490.000
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	16.209.000	145.341.000	(1.976.075)	(2.831)	(78.568)	159.492.526

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

	Notas de la memoria	Periodo entre el 5 septiembre y el 31 diciembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.917.848
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(78.568)
Ajustes al resultado		(228.264)
- Ingresos financieros		(228.264)
Cambios en el capital corriente		2.224.680
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(22.190)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		2.246.870
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(30.325.365)
Pagos por inversiones		(30.325.365)
- Inversiones inmobiliarias en curso	Nota 6	(30.325.365)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		159.571.094
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		159.571.094
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 8	159.571.094
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		131.163.577
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		131.163.577

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (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 2023, Palatino Residencial, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por cinco sociedades: Palatino Residencial, S.A. como sociedad dominante y las sociedades dependientes Palatino Residencial I, II, III y IV 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.

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 2023 son Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. con un 24,68% del capital y Bankinter Investment S.A. con un 6,54%. 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 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 actualmente en construcción y situadas en Madrid que serán entregadas en 2024 (374 unidades) y 2026 (1311 unidades). 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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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; (iii) 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 2023.

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.
- 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).

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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 2023

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Durante el ejercicio 2023 se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha constituido 4 sociedades dependientes con el fin de canalizar las inversiones en activos residenciales. Las aportaciones de fondos en dichas sociedades han ascendido en 2023 a 30.569 miles de euros y se han formalizado mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios".

(ii) Durante el mes de noviembre y diciembre de 2023 y a través de las sociedades dependientes, se han formalizado acuerdos de compra de activos residenciales llave en mano que supondrán una inversión total estimada de 391 millones de euros durante el periodo 2023 a 2026. El primero de los activos está previsto que se entregué en 2024 y supondrá una inversión estimada de 136.500 miles de euros.

(iii) Con fecha 22 de noviembre de 2023 se elevó a público acuerdo de ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias en la Sociedad Dominante por importe de 50.000 miles de euros. La ampliación ha supuesto la emisión de 10 millones de acciones de 1 euro de valor nominal y una asunción de prima de emisión de 9 euros por acción. La ampliación ha sido suscrita por sus socios originales de referencia.

(iv) Con fecha 22 de diciembre de 2023 se ha elevado a público acuerdo de la Junta General de Accionistas por el cual se aprueba una ampliación de capital en dos tramos:

iv.a) El primer tramo, totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del acuerdo, mediante la emisión de 11.149.000 nuevas acciones nominativas con valor unitario de 1 euros de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título.

iv.b) El segundo tramo hasta un importe nominal máximo de 3.851.000 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal y 9 euros de asunción prima por título, sujeto a que quede totalmente suscrito el segundo tramo de la ampliación de capital. Con fecha 21 de febrero de 2024 y mediante acuerdo del Consejo de Administración, la Sociedad Dominante ha declarado suscrito parcialmente este segundo tramo mediante la emisión de 1.010.000 nuevas acciones nominativas.

iv.c) En consecuencia, la ampliación de capital ha consistido finalmente en la emisión de 12.159.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título. La ampliación ha sido totalmente suscrita y desembolsada.

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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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 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 han incorporado al Grupo, la totalidad de las sociedades dependientes. Los principales datos relacionados con las sociedades dependientes del Grupo son los siguientes:

Ejercicio 2023

Denominación social	Euros			
	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)
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%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-
Reservas	(774)	(794)	(457)	(806)
Otras aportaciones	7.727.550	-	9.166.785	13.663.100
Resultados netos del periodo	(7.123)	(39.492)	(4.730)	(7.001)

(*) No auditada

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:

- 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.
- b) 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.

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:

- Evaluación de la situación financiera (Nota 3.h).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2023, 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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

e) Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas, están referidas al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023, fecha de constitución del Grupo, y el 31 diciembre de 2023. Por tanto, se consideran cuentas anuales consolidadas iniciales.

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

Al tratarse de las cuentas anuales consolidadas iniciales, no se han producido cambios de criterios contables.

h) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 129.111 miles de euros.

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 los mismos.

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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

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

<u>Base de reparto</u>	<u>2023</u>
Pérdidas y ganancias	(20.222)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.222)

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 (PGC 2007), 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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 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) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones 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 o coste de producción, 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 consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo 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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 del mismo. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, 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
Mobiliario	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. 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 consolidada.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado.

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.

c) 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.

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

d) 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.

e) 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.

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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

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.

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 participe 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 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.

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 el Grupo 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 2023, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

f) 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.

g) 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.

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

h) 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 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.

i) 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.

j) 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.

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

k) 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.

l) 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 a 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.

m) 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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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

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.

n) 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.

o) 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 los presentes estados financieros consolidados.

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.

p) 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 2023.

q) 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, entendiéndose 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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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 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. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

31 de diciembre de 2023

	Euros				
	05/09/2023	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	31/12/2023
Inversiones Inmobiliarias:					
Coste	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias en curso	-	30.381.213	-	-	30.381.213
Amortización acumulada	-	-	-	-	-
Deterioros	-	-	-	-	-
Total	-	30.381.213	-	-	30.381.213

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden a anticipos sobre inmuebles actualmente en construcción y que serán destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el ejercicio 2023 se corresponden:

Fecha	Vendedor	Objeto	Descripción	Anticipo	Pago Pendiente	
					Fecha estimada	Importe
22/11/2023	SPACES BY VIA AGORA, S.L.	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 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	LOTE 3	7.380.000	feb-26	66.420.000
22/11/2023	PECSA REAL ESTATE, S.L.U. Y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.U., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 DE MAYO		LOTE 4	8.075.213	feb-26	72.676.917
22/11/2023	REDES 2 PROMOTORA INVERSIONES 2018 IV, S.L.U.		LOTE 5	8.779.004	feb-26	79.011.036
18/12/2023	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.	Contrato privado de compraventa llave en mano	Inmueble de viviendas en la calle Méndez Álvaro de Madrid	13.000.000	may-24	117.000.000

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

El anticipo correspondiente al LOTE 4 firmado con fecha 22 de noviembre de 2023, se encuentra pendiente de pago a la fecha de formulación de estas cuentas anuales al no haberse cumplido determinados hitos requeridos para el pago adelantado, por ello es considerado como un hecho posterior (Nota 14.g).

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 55.848 euros correspondientes al coste financiero del 5% estimado como coste de financiación por parte de los vendedores. 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 2023, el Grupo tiene compromisos firmes para la realización de inversiones adicionales en sus inversiones inmobiliarias por importe de 335.107 miles euros.

Todos los anteriores inmuebles están situados en Madrid y supondrán una superficie total de 133.221 metros cuadrados para 1.685 viviendas y anejos y 4 locales comerciales. Del total de superficie, el 70% 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.

Los activos inmobiliarios del Grupo no cuentan con cargas hipotecarias al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

En el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 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.

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. A 31 de diciembre de 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. 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 2023 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Euros
	Deudores varios
Activos financieros corriente	22.190
Saldo a 31 de diciembre de 2023	22.190

El saldo del epígrafe se corresponde con:

- Importe anticipado por parte de la Sociedad Dominante a cuenta de futuras facturaciones del Gestor del Proyecto en concepto de "comisión unidad comprometida". Será compensado con la facturación que se devengue en el primer trimestre de 2024. El importe es de 12.100 euros e incluye el IVA soportado que se considera no deducible.

- Provisión de fondos a la Notaría donde se han tramitado las escrituras sociales formalizadas durante el mes de diciembre de 2023. El importe es de 10.090 euros.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

b) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Euros
	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	172.416
Saldo a 31 de diciembre de 2023	172.416

El saldo del epígrafe se corresponde con los intereses a favor del Grupo por el saldo medio mantenido en la cuenta corriente bancaria. Con fecha 24 de noviembre se modificaron las condiciones contractuales de la cuenta corriente, estableciendo un tipo de remuneración del saldo medio diario en cuenta del 2,5%. El devengo es diario y el pago anual.

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. Para el periodo anual entre el 24 de noviembre de 2023 y el 24 de noviembre de 2024, el saldo medio diario está remunerado a un tipo anual del 2,5%. Los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2023 por importe de 172.416 euros se encuentran registrados en la partida de ingresos procedentes de terceros bajo el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. 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 Dominante 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 hasta un máximo de 3.851.000 nuevos títulos de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 16.209.000 acciones 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 2023, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Accionista	Número de acciones	% Capital
Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R.	4.000.000,00	24,68%
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000,00	6,54%
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	1.000.000,00	6,17%

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 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 2023, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

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 2023 la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

A la fecha de cierre del ejercicio, la sociedad Dominante no cuenta con autocartera.

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
	31/12/2023
Sociedad consolidada por Integración global:	
Palatino Residencial I, S.L.U.	(774)
Palatino Residencial II, S.L.U.	(794)
Palatino Residencial III, S.L.U.	(457)
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(806)
Total	(2.831)

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:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

Sociedades del Grupo	Euros	
	31/12/2023	
Sociedad Dominante: Palatino Residencial, S.A.	(20.222)	
Sociedades consolidadas por Integración global:		
Palatino Residencial I, S.L.U.	(7.123)	
Palatino Residencial II, S.L.U.	(39.492)	
Palatino Residencial III, S.L.U.	(4.730)	
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(7.001)	
Total	(78.568)	

9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales consolidadas.

10. Pasivos financieros

a) Pasivos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Proveedores y acreedores comerciales" a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	Corriente	No Corriente
	31/12/2023	31/12/2023
Acreedores comerciales	2.242.570	-
Total	2.242.570	-

Formando parte del saldo de Proveedores empresas asociadas y acreedores varios se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio con:

- BANKINTER INVESTMENT SGEIC como Asesor Estratégico de la Sociedad (Nota 13) por importe de 1.954.755 euros. Se corresponde con el 1% de los desembolsos realizados en el ejercicio 2023 junto el IVA soportado. También, por importe de 23.232 euros correspondientes a la Comisión por Unidad Comprometida devengada al cierre del ejercicio.
- PWC, gasto provisionado por el coste de la auditoría del ejercicio 2023 (Nota 14) por importe de 17.545 euros (IVA soportado incluido).
- Facturas de Notaría, Registro y Gestorías por importe de 25.440 euros correspondientes a la tramitación de las escrituras de acuerdos sociales formalizadas durante el mes de noviembre y diciembre de 2023.
- Global Apartment Advisor, gasto provisionado por importe de 34.520 euros correspondientes a trabajos de auditoría comercial en el análisis de los activos adquiridos.
- Vía Ágora, S.L.U. como Gestor del Proyecto, por importe de 27.104 euros. Se corresponde con la Comisión por Unidad Comprometida devengada al cierre del ejercicio.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- Ramón y Cajal Abogados como asesor legal del Grupo, por importe de 159.974 (IVA incluido). Se corresponde con servicios de asesoramiento y due diligence en las operaciones de compra firmadas durante el ejercicio 2023.

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.

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.

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.

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.

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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

	31/12/2023
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1,14
Ratio de operaciones pagadas	0,02
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,19
	Euros
Total pagos realizados	30.376.319
Total pagos pendientes	2.004.822

De acuerdo a 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:

Número (miles de euros)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	30.376
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%
Volumen (número)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	14
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%

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.

El 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 del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el 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, el 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.

11. 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 2023 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	4.300
Total	-	4.300

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

En el ejercicio 2023, el Grupo no ha realizado actividades sujetas a IVA. Por tanto, todo el IVA soportado en las compras se ha incorporado al coste o gasto correspondiente.

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:

	Euros
	2023
Resultado contable antes de impuestos	(78.568)
Diferencias permanentes	(1.978.906)
Diferencias temporales	-
Base imponible fiscal	(2.057.474)

Las diferencias permanentes se corresponden con los gastos asociados a la constitución de las Sociedades del Grupo y de las ampliaciones de capital producidas en 2023. Estos gastos se han registrado directamente en la partida de Reservas Voluntarias de la Sociedad Dominante y las Dependientes.

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 2023, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
	2023
Resultado contable antes de impuestos	(78.568)
Diferencias permanentes	(1.978.906)
Diferencias temporales	-
Bases imponible fiscales negativas	(2.057.474)
Bases imponible fiscales positivas	-
Cuota	-
Total, ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-

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 2023 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.

12. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023, presenta la siguiente composición:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

	Euros
	2023
Servicios de profesionales independientes	306.820
Servicios bancarios y similares	12
Total	306.832

El detalle de la partida de "Servicios de profesionales independientes" es el siguiente:

	Euros
	2023
Notaría, Registro y Gestoría	6.905
Honorarios de Due Dilligence	96.350
Auditoría de cuentas	17.545
Asesores legales y fiscales lanzamiento vehículo	117.505
Comisiones de gestión	68.515
Total	306.820

Los importes incluyen el IVA soportado en la compra o prestación del servicio.

13. 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 2023 es el siguiente:

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	-	22.400	22.400
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	19.200	19.200
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	1.615.500	-	1.615.500
	Totales	1.615.500	41.600	1.657.100

El detalle por sociedad dependiente de la comisión base, unidad comprometida es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	5.944	5.095
Palatino Residencial II, S.L.U.	6.504	5.575
Palatino Residencial III, S.L.U.	7.071	6.061
Palatino Residencial IV, S.L.U.	2.880	2.468
	22.400	19.200

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 2023 con entidades vinculadas son los siguientes:

	Inversiones financieras a corto plazo	Acreedores Varios
Vía Ágora, S.L.U.	-	(27.104)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	(1.977.987)
Bankinter, S.A.	172.416	-
Totales	172.416	(2.005.090)

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. Por otro lado, el saldo del epígrafe del pasivo, Acreedores Varios, se corresponde con la factura emitida en 2023 y liquidada en febrero de 2024 por la Comisión de Estructuración descrita en el punto anterior (IVA incluido).

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 2023 se han devengado 10.000 euros de remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante. No se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad Dominante.

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 2023. El Grupo no cuenta con personal considerado Alta Dirección

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, 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.

14. Otra información

a) *Personal*

El Grupo no cuenta con personal propio en 2023 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2023, 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:

	Euros
	31/12/2023
Servicios de Auditoría	14.500
Otros servicios de verificación (*)	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	14.500

(*) 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 2023 con independencia del momento de su facturación.

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

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 la misma. 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 2023 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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 deba ser mencionado.

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 periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

g) Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- En fecha 18 de enero del 2024, el Tribunal Constitucional declaró por unanimidad la inconstitucionalidad y nulidad de varios preceptos introducidos por el Real Decreto Ley 3/2016 que modificaban el Impuesto de Sociedades con el fin de recaudar y reducir el déficit público, entre los que se encuentra la limitación a la compensación de las bases imponibles negativas. Los efectos de la inconstitucionalidad y nulidad de los preceptos del RDL 3/2016 aplica a la liquidación del IS 2023, y siguientes. No obstante, a efectos de los ejercicios anteriores a la emisión de la sentencia, tal y como indica la propia sentencia, no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas aquellas obligaciones tributarias devengadas por el Impuesto, que hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme. Tampoco podrán revisarse aquellas liquidaciones que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse la sentencia, ni las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido

- Llegada la fecha de 21 de febrero de 2024, este segundo tramo no ha sido suscrito en su totalidad siendo el importe finalmente desembolsado el equivalente a 1.010.000 nuevas acciones. En dicha fecha del 21 de febrero de 2024. se ha elevado a público el acuerdo de ampliación de capital mediante escritura ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 642. En resumen, esta ampliación de capital ha sido de 12.159.000 nuevas acciones numeradas correlativamente del número 5.060.001 al 12.159.000, ambos inclusive y de igual clase y derechos a las existentes, resultando inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de febrero de 2024.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

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 será al cierre del segundo tramo cuando quedará 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. Dicha escritura se inscribió parcialmente 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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

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.

A finales del ejercicio 2023 se han formalizado distintos acuerdos de compra sobre activos en formato llave en mano por medio de las Sociedades Dependientes. El detalle de dichos acuerdos es el siguiente:

Sociedad	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 I	SPACES BY VIA AGORA, S.L.U.	22/11/2023	Lote 3	Parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid *	425	33.681	Feb 2026	77.490	7.675
Palatino Residencial II	UTE PECSA-AVINTIA	22/11/2023	Lote 4		452	35.101	Feb 2026	84.789	-
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 IV	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.	18/12/2023	Edificio Madnum, inmueble de viviendas en la calle Méndez Álvaro de Madrid	Contrato privado de compraventa llave en mano	374	28.792	segundo trimestre 2024	136.500	13.520
TOTALES					1.685	133.221		390.958	30.325

* 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 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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 16.209.000 acciones de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión, por título, cada uno totalmente suscritos y desembolsados.

Evolución en el periodo

El resultado consolidado del ejercicio 2023 refleja unas pérdidas de 78.568 euros. Este resultado es acorde con la fase inicial de lanzamiento en el que se encuentra el Grupo, y su estrategia de creación de valor. Los costes asociados a la constitución de la estructura societaria y las sucesivas ampliaciones de capital realizadas en 2023 han ascendido a 1.978.906 euros y se encuentran registrados al cierre del ejercicio en el epígrafe de Reservas del Patrimonio Neto del Balance de Situación Consolidado.

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:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

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.

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.

b) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja consolidados. Al cierre del ejercicio 2023, el Grupo no cuenta con deuda financiera por lo que se estima este riesgo de bajo impacto.

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.

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 2024 está previsto recibir el primero de los edificios terminados (edificio Madnum en Méndez Álvaro, Madrid) y comenzar con su explotación en arrendamiento. En este sentido se espera alcanzar una ocupación de este primer activo al cierre del ejercicio 2024, superior al 80%. Para los activos en curso de construcción comprensivos de los lotes de activos bajo la modalidad de cesión de derechos de superficie, se continuará con una supervisión y vigilancia de los ritmos de obra para garantizar el cumplimiento de los plazos de entrega.

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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

IV. Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre el 31 de diciembre de 2023 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, 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.

	31/12/2023
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1,14
Ratio de operaciones pagadas	0,02
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,19
	Euros
Total pagos realizados	30.376.319
Total pagos pendientes	2.004.822

De acuerdo a 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:

Número (unidades)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	14
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%
Volumen (miles de euros)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	30.376.319
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%

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.

El 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 del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el 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, el 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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

VI. Actividades de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 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 2023.

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 2023 el Grupo no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración está externalizada.

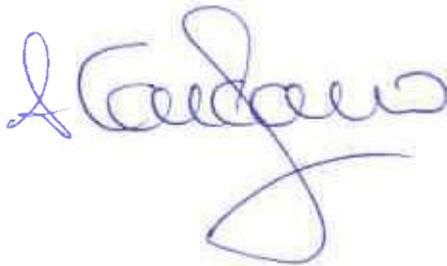
PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



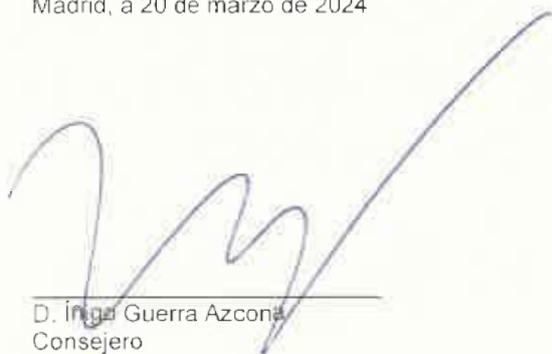
D. Juan José Vera Villamayor
Consejero



PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Inga Guerra Azcona
Consejero



PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 **39** hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Inigo Gorazaz Sánchez-Torres
Consejero



PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Patricia Hernández Cobo', written over a horizontal line.

Dña. Patricia Hernández Cobo
Consejera

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned above the printed name of the signatory.

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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 ~~39~~ 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Jacobo Díaz García
Presidente del Consejo

PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023

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 2023 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 ~~39~~ 39 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Ignacio Larrú Martínez
Consejero

Palatino Residencial, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 5 de septiembre de 2023
y el 31 de diciembre de 2023



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 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

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 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría **Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración** de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2023 el valor neto contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 30.569.435 euros.

Tal y como se indica en la nota 4.a) de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, 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 2023 la Sociedad no ha registrado 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.

Hemos evaluado la política de la Sociedad para el deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Hemos comprobado el coste de la inversión con el patrimonio neto de las entidades participadas, teniendo en cuenta los resultados del ejercicio y las reservas acumuladas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual 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.



Palatino Residencial, S.A.

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)

Rafael Pérez Guerra (20738)

21 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/05068

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones en empresa del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5.a	30.569.435	FONDOS PROPIOS-	Nota 6	
Instrumentos de patrimonio		30.569.435	Capital-		16.209.000
			Capital escriturado		16.209.000
			Prima de emisión		145.341.000
			Reservas-		(1.976.075)
			Otras reservas		(1.976.075)
			Resultado del ejercicio		(20.222)
Total activo no corriente		30.569.435	Total patrimonio neto		159.553.703
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		38.979	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		2.149.057
Deudores varios	Nota 5.b	20.800	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Nota 11	1.954.755
Clientes empresas del grupo y asociadas	Nota 5.b y 5.d	18.179	Acreedores varios	Nota 8	190.445
Inversiones financieras a corto plazo-		172.234	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9	3.857
Otros activos financieros	Nota 5.c	172.234			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		130.922.112			
Tesorería	Nota 5.e	130.922.112			
Total activo corriente		131.133.325	Total pasivo corriente		2.149.057
TOTAL ACTIVO		161.702.760	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		161.702.760

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo entre el 5 septiembre y el 31 diciembre de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Otros gastos de explotación-		(192.456)
Servicios exteriores	Nota 10	(192.456)
Resultado de explotación		(192.456)
Ingresos financieros-		172.234
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		172.234
En terceros	Nota 5.c	172.234
Resultado financiero		172.234
Resultado antes de impuestos		(20.222)
Impuestos sobre beneficios	Nota 9	-
Resultado del periodo		(20.222)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

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 51, 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 2023, Palatino Residencial, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por cinco sociedades: Palatino Residencial, S.A. como sociedad dominante y las sociedades dependientes Palatino Residencial I, II, III y IV 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 2023, 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 36.636 euros, un decremento del patrimonio neto de 61.177 euros y un decremento en el resultado del ejercicio de 58.346 euros.

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 2023 son Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R. con un 24,68% del capital, Bankinter Investment S.A. con un 6,54%. 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 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 actualmente en construcción y situadas en Madrid que serán entregadas en 2024 (374 unidades) y 2026 (1311

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

unidades). 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 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; (iii) 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; (iv) 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 (v) 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 2023.

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:

- 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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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 2023.

Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Durante el ejercicio 2023 se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha constituido 4 sus sociedades dependientes con el fin de canalizar las inversiones en activos residenciales. Las aportaciones de fondos en dichas sociedades han ascendido en 2023 a 30.569 miles de euros y se han formalizado mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios".

(ii) Durante el mes de noviembre y diciembre de 2023 y a través de las sociedades dependientes, se han formalizado acuerdos de compra de activos residenciales llave en mano que supondrán una inversión total estimada de 391 millones de euros durante el periodo 2023 a 2026. El primero de los activos está previsto que se entregué en 2024 y supondrá una inversión estimada de 136.500 miles de euros.

(iii) Con fecha 22 de noviembre de 2023 se elevó a público acuerdo de ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias en la Sociedad por importe de 50.000 miles de euros. La ampliación ha supuesto la emisión de 10 millones de acciones de 1 euro de valor nominal y una asunción de prima de emisión de 9 euros por acción. La ampliación ha sido suscrita por sus socios originales de referencia.

(iv) Con fecha 22 de diciembre de 2023 se ha elevado a público acuerdo de la Junta General de Accionistas por el cual se aprueba una ampliación de capital en dos tramos:

iv.a) El primer tramo, totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del acuerdo, mediante la emisión de 11.149.000 nuevas acciones nominativas con valor unitario de 1 euros de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título.

iv.b) El segundo tramo hasta un importe nominal máximo de 3.851.000 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal y 9 euros de asunción prima por título, sujeto a que quede totalmente suscrito el segundo tramo de la ampliación de capital. Con fecha 21 de febrero de 2024 y mediante acuerdo del Consejo de Administración, la Sociedad ha declarado suscrito parcialmente este segundo tramo mediante la emisión de 1.010.000 nuevas acciones nominativas.

iv.c) En consecuencia, la ampliación de capital ha consistido finalmente en la emisión de 12.159.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título. La ampliación ha sido totalmente suscrita y desembolsada e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2024.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas 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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

- 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.

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 comprendido entre el 5 de septiembre de 2023, fecha de constitución de la Sociedad, y el 31 diciembre de 2023. Por tanto, se consideran cuentas anuales iniciales de la Sociedad.

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.

f) *Cambios en criterios contables*

Al tratarse de las cuentas anuales iniciales, no se han producido cambios de criterios contables.

g) *Empresa en funcionamiento*

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 128.984 miles de euros.

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 los mismos.

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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 7).

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

Los Administradores de la Sociedad realizarán la siguiente propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio:

<u>Base de reparto</u>	<u>2023</u>
Pérdidas y ganancias	(20.222)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.222)

4. Normas de registro y valoración

a) 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.

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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 participe 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 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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 2023, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

b) 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

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

c) 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.

d) 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.

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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.
- 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

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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.

i) 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.

j) 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. 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 2023 es el siguiente:

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

31 de diciembre de 2023

	Euros	
	Instrumentos de patrimonio	
Activos financieros no corriente	30.569.435	
Saldo a 31 de diciembre de 2023	30.569.435	

El saldo del epígrafe se corresponde con las aportaciones de la cuenta 118 realizadas durante el ejercicio a las sociedades dependientes.

b) 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 2023 es el siguiente:

31 de diciembre de 2023

	Euros	
	Cientes empresas del Grupo	Deudores varios
Activos financieros corrientes	18.179	20.800
Saldo a 31 de diciembre de 2023	18.179	20.800

El saldo del epígrafe se corresponde con:

- Importe anticipado por parte de la Sociedad a cuenta de futuras facturaciones del Gestor del Proyecto en concepto de “comisión unidad comprometida”. Será compensado con la facturación que se devengue en el primer trimestre de 2024. El importe es de 12.100 euros e incluye el IVA soportado que se considera no deducible.

- Provisión de fondos a la Notaría donde se han tramitado las escrituras sociales formalizadas durante el mes de diciembre de 2023. El importe es de 8.700 euros.

- El saldo de la partida “Clientes empresas del Grupo”, se encuentra el importe del coste repercutido a la sociedad dependiente Residencial Palatino I, S.L.U. correspondiente a factura recibida en la Sociedad por parte del Asesor Legal del programa de inversión en concepto de Due Dilligence del Lote 3 adquirido a Spaces by Vía Ágora en 2023. El coste soportado ha sido repercutido íntegramente.

c) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

31 de diciembre de 2023

	Euros
	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	172.234
Saldo a 31 de diciembre de 2023	172.234

El saldo del epígrafe se corresponde con los intereses a favor de la Sociedad por el saldo medio mantenido en la cuenta corriente bancaria. Con fecha 24 de noviembre se modificaron las condiciones contractuales de la cuenta corriente, estableciendo un tipo de remuneración del saldo medio diario en cuenta del 2,5%. El devengo es diario y el pago anual.

d) 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 2023

	Euros			
	05/09/2023	Altas	Bajas	31/12/2023
Palatino Residencial I, S.L.U.	-	7.730.550	-	7.730.550
Palatino Residencial II, S.L.U.	-	3.000	-	3.000
Palatino Residencial III, S.L.U.	-	9.169.785	-	9.169.785
Palatino Residencial IV, S.L.U.	-	13.666.100	-	13.666.100
Saldo a 31 de diciembre de 2023	-	30.569.435	-	30.569.435

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad ha constituido 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 ha formalizado 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 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. En este contrato de cesión se ha establecido 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 fondear dicho anticipo la Sociedad ha realizado 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.

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad ha constituido 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 ha formalizado 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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 ha establecido un pago adelantado de 8.075.213 euros más el IVA del 4% pago que se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos hitos que no se habían cumplido al 31 de diciembre de 2023. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026.

Con fecha 22 de noviembre de 2023, la Sociedad ha constituido 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 ha formalizado 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 ha establecido 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 ha realizado 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.

Con fecha 18 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido 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 ha formalizado 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 ha establecido un pago adelantado de 13.000.000 euros más el IVA del 4%. Se estima que se produzca la entrega del inmueble terminado a lo largo del segundo trimestre de 2024. Para fondear dicho anticipo 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.

Los principales datos relacionados con las sociedades del grupo son:

Denominación social	Euros			
	Palatino Residencial I, S.L.U.	Palatino Residencial II, S.L.U.	Palatino Residencial III, S.L.U.	Palatino Residencial IV, S.L.U.
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%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-
Reservas	(774)	(794)	(457)	(806)
Otras aportaciones	7.727.550	-	9.166.785	13.663.100
Resultados netos del periodo	(7.123)	(39.492)	(4.730)	(7.001)

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 2023, la Sociedad no ha registrado provisión alguna por deterioro de las participaciones mantenidas.

e) 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. Para el periodo anual entre el 24 de noviembre de 2023 y el 24 de noviembre de 2024, el saldo medio diario está remunerado a un tipo anual del 2,5%. Los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2023 por importe de 172.234 euros se encuentran registrados en la partida de ingresos procedentes de terceros bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

6. 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 hasta un máximo de 3.851.000 nuevos títulos de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 16.209.000 acciones 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 2023, 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	24,68%
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000,00	6,54%
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	1.000.000,00	6,17%

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.

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

A 31 de diciembre de 2023, la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

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 2023 la Sociedad no ha repartido dividendos. A la fecha de cierre del ejercicio, la sociedad no cuenta con autocartera ni ha realizado operaciones con acciones propias.

7. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 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.

8. 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 2023 es el siguiente:

	Euros	
	Corriente	No Corriente
	31/12/2023	31/12/2023
Proveedores y acreedores comerciales	2.145.200	-
Total	2.145.200	-

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

- BANKINTER INVESTMENT SGEIC como Asesor Estratégico de la Sociedad (Nota 1) por importe de 1.954.755 euros. Se corresponde con el 1% de los desembolsos realizados en el ejercicio 2023 junto el IVA soportado.
- PWC, gasto provisionado por el coste de la auditoría del ejercicio 2023 (Nota 1) por importe de 17.545 euros (IVA soportado incluido).
- Facturas de Notaría, Registro y Gestorías por importe de 20.872 euros correspondientes a la tramitación de las escrituras de acuerdos sociales formalizadas durante el mes de noviembre y diciembre de 2023.
- Global Apartment Advisor, gasto provisionado por importe de 34.520 euros correspondientes a trabajos de auditoría comercial en el análisis de los activos adquiridos.
- Asesor Legal, gasto provisionado por costes asociados al análisis de la estructura legal, mercantil y fiscal del programa de inversión por importe de 111.455 euros (IVA y suplidos incluidos). También incluye el coste por la asistencia en las reuniones de Consejo y Junta General de Accionistas celebradas en 2023 por importe de 6.050 euros (IVA incluido).

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en 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.

	31/12/2023
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17,74
Ratio de operaciones pagadas	11,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,91
	Euros
Total pagos realizados	49.750
Total pagos pendientes	1.975.000

De acuerdo a 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:

Número (miles de euros)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	49.750
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%
Volumen (número)	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	8
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	100%

Se entenderá por "Periodo 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.

El 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 "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el 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, el 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.

9. 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 2023 es la siguiente:

	Euros
	31/12/2023
	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedora por IRPF	3.857
Total	3.857

En el ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado actividades sujetas a IVA. Por tanto, todo el IVA soportado en las compras se ha incorporado al coste o gasto correspondiente.

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:

	Euros
	2023
Resultado contable antes de impuestos	(20.222)
Diferencias permanentes	(1.976.075)
Diferencias temporales	-
Base imponible fiscal	(1.996.297)

Las diferencias permanentes se corresponden a gastos no deducibles por multas, sanciones y liberalidades mientras que las temporales vienen por causa de la limitación anual de la deducibilidad de los gastos financieros.

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 2023, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
	2023
Resultado contable antes de impuestos	(20.222)
Diferencias permanentes	(1.976.075)
Diferencias temporales	-
Base imponible fiscal	(1.996.297)
Cuota	-
Total, ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

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 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. 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.

10. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, presenta la siguiente composición:

	Euros
	2023
Servicios de profesionales independientes	(192.453)
Servicios bancarios y similares	(3)
Total	(192.456)

Los gastos registrados en 2023 en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", 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.

11. 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 devengadas (sin IVA) al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	-	22.400	22.400
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	19.200	19.200
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	1.615.500	-	1.615.500
	Totales	1.615.500	41.600	1.657.100

El detalle por sociedad dependiente de la comisión base, unidad comprometida es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	5.944	5.095
Palatino Residencial II, S.L.U.	6.504	5.575
Palatino Residencial III, S.L.U.	7.071	6.061
Palatino Residencial IV, S.L.U.	2.880	2.468
	22.400	19.200

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

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 2023 con entidades vinculadas son los siguientes:

	Cientes Empresas Grupo	Inversiones financieras a corto plazo	Proveed. Empresas asociadas
Palatino Residencial I, S.L.U.	18.179	-	-
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	-
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	(1.954.755)
Bankinter, S.A.	-	172.234	-
Totales	18.179	172.234	(1.954.755)

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. Por otro lado, el saldo del epígrafe del pasivo, Acreedores Varios, se corresponde con la factura emitida en 2023 y liquidada en febrero de 2024 por la Comisión de Estructuración descrita en el punto anterior (IVA incluido).

En el saldo de la partida "Clientes empresas del Grupo", se encuentra el importe del coste repercutido a la sociedad dependiente Residencial Palatino I, S.L.U. correspondiente a factura recibida en la Sociedad por parte del Asesor Legal del programa de inversión en concepto de Due Dilligence del Lote 3 adquirido a Spaces by Vía Ágora en 2023. El coste soportado ha sido repercutido íntegramente.

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 2023 se han devengado 10.000 euros de remuneraciones a los Administradores de la Sociedad. No se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

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 2023. La Sociedad no cuenta con personal considerado Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Otra información

a) Personal

El Grupo no cuenta con personal propio en 2023 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

b) Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2023, 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:

	Euros
	31/12/2023
Servicios de Auditoría	14.500
Otros servicios de verificación (*)	-
Total servicios de Auditoría y Verificación	14.500

(*) 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 2023 con independencia del momento de su facturación.

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

No existen compromisos financieros ni garantías ni contingencias 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 la misma. 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 2023 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 (en euros)

f) Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han producido los siguientes hechos relevantes:

- En fecha 18 de enero del 2024, el Tribunal Constitucional declaró por unanimidad la inconstitucionalidad y nulidad de varios preceptos introducidos por el Real Decreto Ley 3/2016 que modificaban el Impuesto de Sociedades con el fin de recaudar y reducir el déficit público, entre los que se encuentra la limitación a la compensación de las bases imponibles negativas. Los efectos de la inconstitucionalidad y nulidad de los preceptos del RDL 3/2016 aplica a la liquidación del IS 2023, y siguientes. No obstante, a efectos de los ejercicios anteriores a la emisión de la sentencia, tal y como indica la propia sentencia, no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas aquellas obligaciones tributarias devengadas por el Impuesto, que hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme. Tampoco podrán revisarse aquellas liquidaciones que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse la sentencia, ni las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada a dicha fecha.
- Con fecha 21 de febrero de 2024, y una vez finalizado el segundo tramo de la ampliación de capital iniciada en el mes de diciembre de 2023 se ha elevado a público el acuerdo de ampliación de capital mediante escritura ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez y número de protocolo 642. Mediante dicha escritura se han emitido 12.159.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos por título. Esta escritura ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 27 de febrero de 2024.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

D. Jacobo Díaz García
Presidente del Consejo

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

Dña. Patricia Hernández Cobo
Consejera

D. Íñigo Guerra Azcona
Consejero

D. Juan José Vera Villamayor
Consejero

D. Íñigo Cortazar Sánchez-Torres
Consejero

D. Ignacio Larrú Martínez
Consejero



D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario No Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Iñigo Guerra Azcona
Consejero

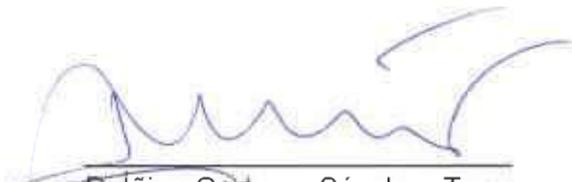


PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Iñigo Gortazar Sánchez-Torres
Consejero

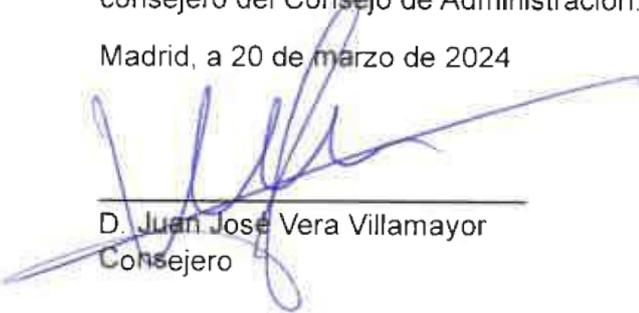


PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Juan José Vera Villamayor
Consejero



PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024

α

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

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



Dña. Patricia Hernández Cobo
Consejera

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Ignacio Larru Martínez
Consejero

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023

Las presentes Cuentas Anuales abreviadas de Palatino Residencial, S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de septiembre y el 31 de diciembre de 2023 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 24 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 20 de marzo de 2024



D. Jacobo Díaz García
Presidente del Consejo