

PALATINO RESIDENCIAL, S.A.

FOLLETO DE EMISIÓN DE VALORES PARTICIPATIVOS

OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 5.303.452 ACCIONES DE PALATINO RESIDENCIAL, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 62.686.802,64 EUROS.

Abril de 2026

Este folleto informativo, redactado según el Anexo 34 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su punto 1, redactada de conformidad con el artículo 7.12 a) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 14 de abril de 2026.

La Sociedad publicará este folleto informativo en su página web corporativa (www.palatinoresidencial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es). La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

ÍNDICE

	Pág.
1. NOTA DE SÍNTESIS	1
2. FACTORES DE RIESGO	1
2.1 Descripción de los riesgos materiales de la Sociedad.....	1
2.2 Riesgos específicos de los valores.....	14
3. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	17
3.1 Identificación del emisor.....	17
4. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y MANIFESTACIÓN RELATIVA A LA AUTORIDAD COMPETENTE	19
4.1 Declaración de responsabilidad.....	19
4.2 Declaración sobre la autoridad competente.....	19
5. ESTRATEGIA Y DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL	20
5.1 Estrategia de crecimiento y objetivos.....	20
5.2 Actividades y mercados principales	30
5.3 Inversiones.....	33
5.4 Previsiones o estimaciones de beneficios.....	34
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	34
6.1 Descripción del grupo en el que se integra el emisor	34
7. GOBIERNO CORPORATIVO	35
7.1 Información de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección	35
8. INFORMACIÓN FINANCIERA	40
8.1 Estados financieros	40
8.2 Normas contables.....	45
8.3 Auditoría de la información financiera anual	45
8.4 Cambio significativo en la situación financiera del emisor	46
8.5 Información financiera pro-forma	46
9. INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD	46
10. POLÍTICA DE DIVIDENDOS	46
10.1 Descripción de la política de dividendos y de recompra de acciones	46
11. DETALLES DE LA OFERTA	47
11.1 Términos y condiciones de la oferta.....	47
11.2 Plan de colocación y adjudicación	57
11.3 Precios	57
11.4 Colocación y aseguramiento	58
11.5 Modalidades de admisión a cotización y negociación.....	58
12. INFORMACIÓN ESENCIAL DE LOS VALORES	59
12.1 Términos y condiciones de los valores que van a ofertarse	59
13. MOTIVOS DE LA OFERTA, DESTINO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA OFERTA	65
13.1 Motivos de la oferta y destino de los ingresos. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta	65
13.2 Descripción del importe y las fuentes de los fondos adicionales necesarios para financiar todos los fines indicados en caso de que los ingresos previstos de la oferta no sean suficientes.....	65
13.3 Relación entre los ingresos derivados de la oferta y los objetivos estratégicos descritos en el folleto de emisión de valores participativos.....	66
14. DECLARACIÓN SOBRE EL FONDO DE MANIOBRA⁰	66
14.1 Declaración del emisor sobre el capital de explotación.....	66
15. CONFLICTOS DE INTERÉS	66
15.1 Descripción sobre cualquier interés de personas físicas o jurídicas relacionado con el Aumento de Capital, incluidos los conflictos de interés, así como los detalles de las personas implicadas y la naturaleza de dichos intereses.	66
16. DILUCIÓN	66
16.1 Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.....	66
17. DOCUMENTOS DISPONIBLES	67
ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)	i

Consideración previa: las acciones de la Sociedad no están admitidas o incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Asimismo, ni las Acciones Nuevas ni los derechos de suscripción preferente se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital. Por tanto, los suscriptores podrían no encontrar contrapartida en el caso de que quisieran vender las Acciones Nuevas o los derechos de suscripción preferente.

1. NOTA DE SÍNTESIS

La presente nota de síntesis (la “**Nota de Síntesis**”), redactada de conformidad con el artículo 7.12 a) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, es solo una de las partes del folleto elaborado por Palatino Residencial, S.A. (“**Palatino**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”, y junto con sus sociedades dependientes, el “**Grupo**”). En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con el folleto de emisión de valores participativos de la Sociedad (junto con la Nota de Síntesis, el “**Folleto**”), que han sido inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) el 14 de abril de 2026, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Palatino (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁾ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)⁽¹⁾.

SECCIÓN I—INTRODUCCIÓN	
1.1	DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES
	<p>Denominación del emisor: Palatino Residencial, S.A.</p> <p>Número de identificación de los valores: las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias representadas por títulos nominativos simples o múltiples, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con código ISIN (<i>International Securities Identification Numbering System</i>) ES0105742003 y que no se hallan admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.</p>
1.2	IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR
	<p>Identidad del Emisor: el número de identificación fiscal (NIF) de Palatino es el A-56362098 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 959800F3NG22RNYGB959.</p> <p>Datos de contacto del Emisor: los datos de contacto de Palatino son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Conde de Peñalver 45, planta 6ª, 28006 Madrid - Tel: (+34) 918 318 808 - e-mail: relacionconaccionistas@palatinoresidencial.com
1.3	IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE
	<p>Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto: CNMV.</p> <p>Datos de contacto de la autoridad competente: los datos de contacto de la CNMV son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dirección: Calle Edison, 4, 28006 Madrid, España - Tel: (+34) 91 585 15 00
1.4	FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO
	El Folleto ha sido inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 14 de abril de 2026.
1.5	ADVERTENCIAS
	<ul style="list-style-type: none"> (a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción al Folleto de Palatino. (b) Toda decisión de invertir en las acciones de nueva emisión debe estar basada en la consideración del conjunto del Folleto por parte del inversor. (c) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido. (d) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial. (e) Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.

(1): La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

SECCIÓN 2—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

2.1 INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR DE LOS VALORES

País de constitución, forma jurídica y legislación: Palatino es una sociedad anónima constituida en España con domicilio social en calle Conde de Peñalver 45, planta 6ª, 28006 Madrid. La Sociedad opera bajo Derecho español y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”). El identificador de entidad jurídica (código LEI) de Palatino es 959800F3NG22RNYGB959.

Actividades principales: Palatino es una sociedad cuya actividad principal consiste en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento, si bien su objeto social comprende, asimismo, la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Palatino tiene como objetivo configurarse como un vehículo de inversión para la adquisición de activos inmobiliarios residenciales (directa o indirectamente a través de sus filiales), situados preferentemente en la Comunidad de Madrid, para su explotación en régimen de arrendamiento, si bien con la posibilidad de incorporar activos situados en otras Comunidades Autónomas que resulten de interés, así como activos ya construidos o incluso puestos en renta.

Consejo de Administración: La composición del Consejo de Administración de Palatino es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Carácter</u>	<u>Accionista al que representa</u>	<u>Fecha nombramiento</u>	<u>Fecha expiración</u>
Jacobo Díaz García	Consejero y Presidente	Dominical	Bankinter SGIC	19/12/2023	19/12/2029
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	Consejero y Vicepresidente	Dominical	Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	06/02/2024	06/02/2030
Jaime Íñigo Guerra Azcona	Consejero	Dominical	Bankinter SGIC	19/12/2023	19/12/2029
Patricia Hernández Cobo	Consejera	Dominical	Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	19/12/2023	19/12/2029
Juan José Vera Villamayor	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029
Íñigo Gortázar Sánchez-Torres	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029
Ignacio Larrú Martínez	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029

Alfonso Cárcamo Gil y Tomás Peña Grande son Secretario y Vicesecretario, respectivamente, no Consejeros de la Sociedad. La actividad de la Sociedad y del Grupo está gestionada externamente por: (i) Bankinter Investment, SGIC, S.A.U. (“**Bankinter SGIC**” o el “**Asesor Estratégico**”), en virtud de un contrato de asesoramiento estratégico suscrito por la Sociedad, Vía Ágora, S.L.U., Bankinter SGIC y Bankinter, S.A. (“**Bankinter**” o la “**Entidad Colocadora**”); y (ii) por Vía Ágora, S.L.U. (“**Vía Ágora**” o el “**Gestor de Negocio**”), en virtud de un contrato de gestión de negocio suscrito por la Sociedad, Bankinter SGIC y Vía Ágora, ambos de septiembre de 2023.

Auditor legal: El auditor de la Sociedad y del Grupo es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), con número de identificación fiscal (NIF) B-79031290 y número S0242 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B (28046 Madrid).

2.2 INFORMACIÓN FINANCIERA FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

Información financiera histórica seleccionada: Los estados financieros individuales y consolidados de Palatino correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 ha sido auditado por PwC, sin salvedades. Las siguientes tablas incluyen información financiera consolidada seleccionada de Palatino correspondiente al ejercicio 2025.

	<u>31/12/2025</u>
	<u>Auditada</u>
	<u>(euros)</u>
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA SELECCIONADA	
Importe neto de la cifra de negocios	5.519.972
Resultado de explotación	(489.075)
Resultado del periodo	(705.006)
	<u>31/12/2025</u>
	<u>Auditado⁽²⁾</u>
	<u>(euros)</u>
BALANCE CONSOLIDADO SELECCIONADO	
Total activo	286.404.500
Patrimonio neto	169.529.227
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	107.833.531
	<u>31/12/2025</u>
	<u>Auditado</u>
	<u>(euros)</u>
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO SELECCIONADO	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.760.764
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(117.637.355)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	113.908.263

(1) Medida Alternativa de Rendimiento que permite analizar el nivel de endeudamiento neto del grupo.
(2) La deuda financiera neta no está auditada.

2.3	PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR:
	<p>A continuación, se incluye una selección de los riesgos específicos del Emisor que se contienen en el Folleto.</p> <p>A. Riesgos específicos del negocio del Grupo: (i) Palatino es una sociedad de reciente constitución y, por lo tanto, cuenta con un historial operativo breve y con información financiera limitada para que los inversores puedan realizar una evaluación del negocio, de los resultados de explotación y de las perspectivas del Grupo; (ii) dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo; y (iii) concentración de las actividades del Grupo en el negocio del alquiler y gestión de inmuebles residenciales.</p> <p>B. Riesgos específicos vinculados con la gestión del Grupo: (iv) la actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de los gestores; (v) los contratos de gestión de la Sociedad tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de intereses; (vi) la resolución de los Contratos de Gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad; y (vii) la existencia de un sindicato de accionistas podría generar situaciones de bloqueo en la adopción de acuerdos sociales de Palatino.</p> <p>C. Riesgos específicos relativos a la financiación del Grupo: (viii) una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo depende de su capacidad de endeudamiento; y (ix) riesgo de fluctuaciones del tipo de interés.</p> <p>D. Riesgos relacionados con el sector de actividad del Grupo: (x) el sector inmobiliario residencial está sometido a un marco regulatorio cada vez más complejo, que podría limitar el crecimiento de las rentas del alquiler y, por tanto, afectar negativamente al Grupo; (xi) la demanda de inmuebles residenciales de alquiler depende de las preferencias de la población en cuanto a tipología o ubicación de los inmuebles; (xii) los precios del alquiler de inmuebles residenciales podrían verse afectados por la introducción de nuevas normas dirigidas a ampliar la oferta de vivienda de alquiler asequible; y (xiii) las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.</p>
SECCIÓN 3—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES	
3.1	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES
	<p>A la fecha de esta Nota de Síntesis, las acciones de la Sociedad no están admitidas o incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.</p> <p>Tipo, clase e ISIN: las acciones de nueva emisión serán acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante títulos nominativos simples o múltiples, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación (las “Acciones Nuevas”). Las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.</p> <p>La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV) ha asignado el código ISIN ES0605742909 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Las Acciones Nuevas tendrán el mismo código ISIN que las acciones de la Sociedad en circulación, esto es, ES0105742003.</p> <p>Número de valores y moneda: la Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 5.303.452 de Acciones Nuevas denominadas en euros (€).</p> <p>Derechos inherentes a los valores: las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, tales como: (i) a dividendos; (ii) de asistencia y voto; (iii) de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) de participación en los beneficios del Emisor; (v) de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) de información.</p> <p>Prelación de valores: las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.</p> <p>Restricciones a la libre negociabilidad de los valores: salvo por el hecho de que las Acciones Nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya inscrito el Aumento de Capital en el Registro Mercantil, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad, no existe ninguna restricción a su libre transmisibilidad.</p> <p>Política de dividendos: aunque Palatino tiene la intención de establecer una política de reparto de dividendos, actualmente no cuenta con una. El pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores como la satisfactoria gestión del negocio, los resultados operativos y las posibles limitaciones que puedan contener los contratos de financiación suscritos por la Sociedad, alguno de los cuales limitan el reparto de dividendos en ciertos escenarios habituales en este tipo de contratos de financiación.</p> <p>Distribución de resultados: el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 23 de febrero de 2026, formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 y aprobó la propuesta de aplicación del resultado cerrado a 31 de diciembre de 2025. Considerando que el resultado del referido ejercicio ha sido negativo, con un importe de 705.006 euros, la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2026 acordó la distribución a los Accionistas de 1,6 millones de euros en concepto de prima de emisión, que se abonó el 10 de abril de 2026.</p>

3.2	ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES																		
	La Sociedad no solicitará la admisión ni la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.																		
3.3	PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES																		
	<p>A continuación, se incluyen los principales riesgos específicos relativos a las Acciones Nuevas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta; 2. Dado que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, no existe una referencia pública de “mercado” (precio de cotización) sobre el valor de las acciones y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente, por lo que los accionistas e inversores contarán con menor información a los efectos de adoptar su decisión de inversión o desinversión; 3. El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad; 4. Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa; y 5. Aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad. 																		
SECCIÓN 4—INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA																			
4.1	CONDICIONES GENERALES Y CALENDARIO TENTATIVO																		
	<p>Importe total: el aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “Aumento de Capital”) se realizará por un importe nominal total máximo de 5.303.452 euros. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 10,82 euros, lo que supone una prima de emisión total de 57.383.350,64 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 62.686.802,64 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (valor nominal más prima de emisión) es de 11,82 euros (el “Precio de Suscripción”) por cada Acción Nueva. Las Acciones Nuevas representan un 30,80% del capital de Palatino antes del Aumento de Capital y un 23,55% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.</p> <p>Calendario orientativo previsto:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>FECHA ESTIMADA</th> <th>PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14/04/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción del Folleto en los registros oficiales de la CNMV. </td> </tr> <tr> <td>16/04/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). ▪ Último día en el que las acciones de Palatino llevan aparejados derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital. </td> </tr> <tr> <td>17/04/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. ▪ Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse. </td> </tr> <tr> <td>18/05/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. ▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta). </td> </tr> <tr> <td>19/05/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. </td> </tr> <tr> <td>22/05/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas, en su caso, durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). </td> </tr> <tr> <td>26/05/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. ▪ Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. ▪ Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción. </td> </tr> <tr> <td>29/05/2026</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital. </td> </tr> </tbody> </table> <p>Procedimiento de suscripción:</p> <p><i>Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales:</i> tendrá una duración de 1 mes desde la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “Periodo de Suscripción Preferente”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 17 de abril de 2026 y finalice el 18 de mayo de 2026 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse durante el Periodo de Suscripción Preferente por cualquier medio admitido en derecho en las</p>	FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES	14/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción del Folleto en los registros oficiales de la CNMV. 	16/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). ▪ Último día en el que las acciones de Palatino llevan aparejados derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital. 	17/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. ▪ Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse. 	18/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. ▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta). 	19/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. 	22/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas, en su caso, durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). 	26/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. ▪ Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. ▪ Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción. 	29/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.
FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES																		
14/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción del Folleto en los registros oficiales de la CNMV. 																		
16/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). ▪ Último día en el que las acciones de Palatino llevan aparejados derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital. 																		
17/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. ▪ Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse. 																		
18/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. ▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta). 																		
19/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional. 																		
22/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas, en su caso, durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). 																		
26/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. ▪ Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. ▪ Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción. 																		
29/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital. 																		

mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las Acciones Nuevas se ofrecerán con carácter preferente a los accionistas de Palatino que figuren como titulares de acciones de la Sociedad el 16 de abril de 2026, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (los “**Accionistas**”). Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir derechos de suscripción preferente. Por cada 250 derechos de suscripción preferente de los que el correspondiente Accionista o Inversor sea titular, se podrán suscribir 77 Acciones Nuevas. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas (las “**Acciones Sobrantes**”).

Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta): si finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) para asignar las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En esa fecha, la Entidad Colocadora procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.

Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta): en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad, no más tarde de las 11:00 horas (CET) del día hábil en que tenga lugar el Periodo de Asignación Adicional, previsto para el 19 de mayo de 2026. Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las “**Acciones de Asignación Discrecional**”.

Una vez concluido el Periodo de Asignación Adicional, se iniciará un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience el 19 de mayo de 2026 y que finalice el 22 de mayo de 2026. Si se iniciase el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad lo pondrá en conocimiento de los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad.

Cierre anticipado del Aumento de Capital: no obstante lo expuesto anteriormente, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

Procedimiento de desembolso:

Desembolso por los inversores: El desembolso íntegro del Precio de Suscripción (11,82 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la correspondiente orden de suscripción.

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales (según se define en el punto 11.1.1 d) para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora podrá solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional. Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Colocadora estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Colocadora se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, la Entidad Colocadora deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la Entidad Colocadora, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Colocadora con el correspondiente inversor.

Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional: No más tarde de las 11:00 horas (CET) del segundo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 22 de mayo de 2026)

	<p>y a través de la Entidad Agente se abonarán los importes correspondientes a la suscripción de las Acciones Nuevas por parte de los suscriptores, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará a los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad.</p> <p>Dilución inmediata resultante de la oferta: el Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (62.686.802,64 euros), experimentaría una dilución del 23,55% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.</p> <p>Gastos: está previsto que los gastos derivados del Aumento de Capital asciendan a un total de, aproximadamente, 922.785,00 euros (aproximadamente, el 1,47% del importe bruto que obtendría la Sociedad si el Aumento de Capital se suscribe íntegramente).</p>
4.2	MOTIVOS DE LA OFERTA
	<p>Motivos del Aumento de Capital: el Aumento de Capital tiene como objeto la obtención de parte de los fondos necesarios para proceder al pago final de las inversiones realizadas en los proyectos “Lote 4” y “Lote 5”, desarrollados en régimen de colaboración público-privada (CPP) con el Ayuntamiento de Madrid. Dado que el importe total pendiente por desembolsar por ambos lotes asciende a 159,4 millones de euros, la Sociedad adicionalmente tiene previsto formalizar, en el momento en que se produzca su entrega, dos préstamos bancarios con garantía hipotecaria por un importe total de 100 millones de euros, los cuales ya han sido autorizados por las correspondientes entidades bancarias. y se destinarán también a pagar parte del importe pendiente de desembolso (i.e. 96,8 millones de euros del importe total de 159,4 millones de euros). Igualmente, estos préstamos junto con los fondos del Aumento de Capital se destinarán a pagar los gastos corrientes previstos para el ejercicio 2026 (1,04 millones de euros) y los gastos asociados al Aumento de Capital (0,9 millones de euros).</p> <p>Importe neto estimado de los ingresos: los ingresos estimados netos totales para Palatino del Aumento de Capital, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 61,8 millones de euros.</p> <p>Aseguramiento: la Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de suscripción de las Acciones Nuevas con ninguna entidad. No obstante, Bankinter SGIIC, a través de sus entidades gestionadas, tiene la intención de adquirir las Acciones de Asignación Discrecional no suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional con la finalidad de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente, si bien no ha asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable.</p> <p>Intereses importantes para la oferta, incluidos los colectivos: al margen de los posibles conflictos derivados de los Contratos de Gestión de la Sociedad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre Palatino y las entidades participantes en la emisión de las Acciones Nuevas, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.</p>
4.3	NOMBRE DEL OFERENTE DE LOS VALORES Y/O PERSONA QUE SOLICITA SU ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN, EN CASO DE SER DISTINTO DEL EMISOR.
	No aplicable.
SECCIÓN 5—GARANTÍAS VINCULADAS A LOS VALORES	
5.1	GARANTÍAS VINCULADAS A LOS VALORES
	No aplicable.

2. FACTORES DE RIESGO

2.1 Descripción de los riesgos materiales de la Sociedad

Las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del propio Grupo. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

A continuación se incluyen los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo, importantes para adoptar una decisión de inversión informada y refrendados por el contenido del Folleto. No obstante, actualmente existen otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, (i) la cada vez mayor dependencia de los sistemas de información tecnológicos; (ii) los riesgos asociados al desarrollo de la actividad inmobiliaria a través de filiales y/o inversiones minoritarias; (iii) la posibilidad de que reclamaciones judiciales y extrajudiciales puedan producir un impacto sustancial negativo en el Grupo; (iv) los riesgos asociados al cumplimiento y al cambio de la normativa relativa a la tenencia y gestión de bienes inmuebles; (v) la naturaleza cíclica del sector inmobiliario; (vi) la adquisición de inmuebles residenciales en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente; (vii) la exposición del Grupo a futuras responsabilidades derivadas de los activos que venda; (viii) los accionistas de la Sociedad o inversores que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital (según se define en el factor de riesgo núm. 26—“*La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta*”) y aquellos que soliciten acciones adicionales no podrán revocar sus órdenes de suscripciones salvo supuestos limitados; (ix) los accionistas e inversores podrían no ser capaces de vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas; (x) los titulares de derechos de suscripción preferente residentes en otras jurisdicciones distintas de la española podrían ver limitado o impedido el ejercicio de tales derechos; (xi) los accionistas de la Sociedad e inversores de países con divisas distintas del euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de Palatino; o (xii) los accionistas de la Sociedad e inversores extranjeros podrían ver limitada su capacidad de emprender acciones legales o ejecutar resoluciones frente a la Sociedad o frente a los miembros de su Consejo de Administración, no se han incluido como factores de riesgo de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Folletos.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo, así como en el valor de las acciones de la Sociedad. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo y, por tanto, en el valor de las acciones de la Sociedad. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL NEGOCIO DEL GRUPO

- 1) ***Palatino es una sociedad de reciente constitución y, por lo tanto, cuenta con un historial operativo breve y con información financiera limitada para que los inversores puedan realizar una evaluación del negocio, de los resultados de explotación y de las perspectivas del Grupo.***

La Sociedad se constituyó en septiembre de 2023 y fue promovida de forma conjunta por Bankinter SGIIC, en calidad de asesor estratégico, y Vía Ágora, en calidad de gestor de negocio, con el objetivo de conformar una cartera de inversión de activos residenciales en alquiler. El Grupo cuenta con un historial operativo breve y con información financiera limitada, desde el 5 de septiembre de 2023 (fecha de constitución de la Sociedad) hasta el 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, la Sociedad dispone únicamente de información financiera histórica de dos ejercicios completos, correspondiente a 2023 y 2024. Por ello, los potenciales inversores pueden no disponer de información histórica suficiente para valorar sus perspectivas de futuro, así como la decisión de invertir en

acciones de la Sociedad. Este Folleto incluye información financiera consolidada correspondiente al ejercicio 2025.

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo, dada la reciente constitución de la Sociedad, estos controles y sistemas aún no han podido someterse el tiempo suficiente a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica dichos controles y sistemas vayan a funcionar de la forma y en el tiempo esperados para la consecución de los fines pretendidos.

Por todo ello, los inversores deben considerar detenidamente los riesgos a los que se enfrenta Palatino como sociedad de reciente constitución en la medida en que cuenta con menos de tres años de actividad. Los sistemas de control interno de la Sociedad podrían resultar inadecuados, incluidos aquellos que se deriven de un crecimiento o expansión futura; la Sociedad podría no ser capaz de anticiparse o adaptarse con eficacia a los cambios de un mercado inmobiliario residencial en rápida evolución; y los objetivos, las previsiones o las estimaciones de la Sociedad podrían no cumplirse.

En el caso de que el Grupo no gestione de forma eficaz estos riesgos, las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo podrían sufrir un impacto sustancial negativo.

2) *Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo.*

A 31 de diciembre de 2025, la localización geográfica del 100% de las actividades del Grupo se concentraba en España, concretamente en Madrid. Por tanto, las actividades del Grupo están expuestas a las condiciones económicas y políticas de España. Como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele alinearse con la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española.

Por otro lado, en España existe una gran incertidumbre derivada del alto nivel de fragmentación parlamentaria, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en la economía española. En este sentido, en el supuesto de que las tensiones políticas se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual en general. Asimismo, la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de la escalada del conflicto armado en Oriente Medio—sobre todo a raíz del aumento de las tensiones y enfrentamientos en Irán—, de la invasión de Ucrania por parte de Rusia, los recientes acontecimientos en Venezuela, así como el aumento de las tensiones comerciales a raíz de la subida arancelaria impuesta por Estados Unidos a un amplio número de países, entre ellos la Unión Europea y China, suponen un riesgo significativo. Las medidas adoptadas por la Unión Europea, España y otras jurisdicciones en respuesta a las diferentes coyunturas podrían tener igualmente un impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España, lo que a su vez podría afectar negativamente al negocio del Grupo.

Cualquiera de dichas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre sobre ellas, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres y gestión, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos inmobiliarios, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos de Palatino para cumplir con sus obligaciones de pago.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

3) *Concentración de las actividades del Grupo en el negocio del alquiler y gestión de inmuebles residenciales.*

El Grupo cuenta con una cartera inmobiliaria centrada en la explotación de inmuebles residenciales destinados al alquiler. A 31 de diciembre de 2025, el 96% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondió al negocio de alquiler residencial de viviendas y el 4% a locales comerciales y plazas de garaje no vinculadas a viviendas sites en dichos inmuebles residenciales. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre los activos residenciales u otras circunstancias que afectaran al subsector de inmuebles residenciales podrían afectar negativamente al Grupo.

En particular, la actividad de alquiler de los activos residenciales podría verse afectada como consecuencia de diversos factores económicos, políticos o sociales como, por ejemplo:

- La posible dificultad para percibir las rentas de determinados arrendatarios, las solicitudes de aplazamiento o de reducción en el pago de las rentas e incluso la cancelación de contratos de arrendamiento, especialmente en contextos de incertidumbre económica que conlleven un aumento de la inflación, cambios en los tipos de interés o un deterioro del mercado laboral, podrían afectar negativamente la capacidad del Grupo para generar ingresos recurrentes;
- Un mayor endurecimiento de la regulación del mercado del arrendamiento residencial—como la imposición de nuevos límites a las rentas, el aumento de exigencias contractuales o nuevas restricciones a los procedimientos de desahucio—podría reducir los márgenes de beneficio e incrementar los costes de gestión, lo que tendría un impacto negativo relevante sobre la rentabilidad y la operativa del Grupo;
- Las bajadas de los tipos de interés, como las que el Banco Central Europeo ha venido llevando a cabo desde junio de 2024 hasta junio de 2025, podrían generar una disminución de la demanda de alquiler, en la medida en que estas políticas podrían dinamizar el mercado, abaratando el crédito y mejorando la capacidad de endeudamiento de la población, lo que podría incentivar tanto la compra de vivienda como la construcción de obra nueva; y
- Un cambio en las dinámicas sociales y demográficas por tendencias como el envejecimiento de la población, los cambios en los estilos de vida y preferencias residenciales (por ejemplo, una mayor predilección por los hogares unipersonales, zonas situadas en la periferia de las ciudades, etc.) o los movimientos migratorios;

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

4) *La valoración de la cartera de activos residenciales del Grupo podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.*

A 31 de diciembre de 2025, el *Gross Asset Value* (GAV)⁽²⁾ del Grupo ascendía a un total de 314,9 millones de euros, calculado sobre la valoración de los activos realizada por Savills como experto independiente. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles residenciales y terrenos de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo. En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que el Grupo vendiese los activos en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

5) *Las pólizas de seguro que el Grupo tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en los activos o de la responsabilidad del Grupo.*

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro que ofrecen cobertura a sus activos y a terceros que a juicio de la Sociedad están en línea con las prácticas habituales de mercado. En general, los riesgos asegurados asociados a los activos incluyen, entre otros, incendio, inundación, robo y responsabilidad civil y cubren un capital total asegurado de 113,7 millones de euros por pérdida o daños sobre los inmuebles residenciales valorados (edificio

(2): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

Residencial Madnum, el Parque Central Ingenieros, Orcasitas, Adelfas y el edificio Aguila-Alcatel) a 31 diciembre de 2025. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza de responsabilidad civil de la actividad por riesgos frente a terceros de 25 millones de euros.

Asimismo, la Sociedad cuenta con una póliza de seguro destinada a cubrir la pérdida por el impago de las rentas por alquileres durante un plazo máximo de 11 meses (12 meses y el primero de franquicia) para el edificio Residencial Madnum. La Sociedad tiene este tipo de póliza únicamente para este activo en la medida en que no está sujeto a limitaciones legales en la fijación de las rentas del alquiler y, por tanto, es posible repercutir el coste estimado de la contratación de dichas pólizas de seguro. Por el contrario, el resto de los activos que la Sociedad tiene en cartera no cuenta con este tipo de pólizas en la medida en que no sería posible repercutir dicho coste en las rentas de alquiler al estar estas limitadas por su sujeción a regímenes de alquiler asequible. Al cierre del ejercicio 2025, esta póliza cubre los contratos de alquiler de 319 viviendas por un importe total estimado de rentas aseguradas de 5.108 miles de euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de producirse daños (propios o de terceros) no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. La Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con sus inmuebles. Además, los Contratos de Gestión establecen la obligación por parte de Vía Ágora y de Bankinter SGIIC de suscribir a su cargo y mantener durante la duración de los Contratos de Gestión una póliza de seguro de responsabilidad civil, que cubra cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos, derivados de la ejecución de los servicios.

En el supuesto de que las pólizas de seguro contratadas por el Grupo no fuesen suficientes para cubrir su responsabilidad, no se renovasen en condiciones comerciales aceptables (por ej. un incremento en su coste) o la entidad aseguradora eventualmente denegase la cobertura ante cualquier reclamación, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

B) RIESGOS ESPECÍFICOS VINCULADOS CON LA GESTIÓN DE LA SOCIEDAD

6) *La actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de los Gestores.*

Aunque la Sociedad cuenta con un Consejo de Administración, la actividad del Grupo está gestionada externamente por (i) Vía Ágora, sociedad dedicada a la identificación y búsqueda de activos inmobiliarios residenciales para su posterior explotación en régimen de arrendamiento y, eventualmente, su desinversión y cuyo único accionista es D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia, que a su vez es accionista de la Sociedad, en virtud del Contrato de Gestión de Negocio; y (ii) Bankinter SGIIC, entidad que, entre otras actividades, se dedica al asesoramiento estratégico de empresas como la Sociedad, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Estratégico. De acuerdo con este esquema de externalización de servicios, la evolución del Grupo y de su negocio depende de la actuación de los Gestores y, en particular, de su experiencia, destreza y juicio para definir la estrategia del Grupo, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria residencial. En este sentido, aunque el desempeño pasado de los Gestores en otros proyectos ha sido positivo, ello no constituye ni debe interpretarse como un indicador del rendimiento futuro ni de los resultados de la Sociedad en la medida en que podrían no tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo o cometer errores a la hora de seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones.

De conformidad con los Contratos de Gestión, los Gestores tienen derecho, en determinadas circunstancias, a subcontratar parte de los servicios que prestan a la Sociedad y al Grupo con terceros. Aunque en tales circunstancias, los Gestores seguirán siendo los responsables principales frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.

Además, los Gestores podrían desarrollar otras actividades o gestionar empresas similares que se solapen en mayor o menor medida con los servicios que prestan a Palatino en virtud de los Contratos de Gestión. Cualquiera de esas

actividades presentes y futuras, incluyendo la constitución y/o el asesoramiento a otras sociedades podrían conllevar recursos sustanciales de los Gestores que podrían implicar una menor dedicación a la Sociedad, lo que podría afectar negativamente al Grupo.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

7) *Los Contratos de Gestión de la Sociedad tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de intereses.*

Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. (“**BIIA FCR**”) y D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia son ambos accionistas de la Sociedad. Por tanto, en la medida en que D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia es el accionista único del Gestor de Negocio (Vía Ágora) y BIIA FCR es un fondo de capital riesgo que está gestionado por el Asesor Estratégico (Bankinter SGIIC), los Contratos de Gestión (véase el punto 5.1.1 b)) tienen la consideración de operaciones vinculadas. Asimismo, los Contratos de Gestión de la Sociedad establecen determinadas cláusulas de exclusividad. En particular (i) el Contrato de Asesoramiento Estratégico prevé que la Sociedad no podrá contratar a ningún asesor distinto del Asesor Estratégico para la prestación de los Servicios de Asesoramiento Estratégico; y (ii) el Contrato de Gestión de Negocio incluye una cláusula de exclusividad que impide al Gestor de Negocio prestar servicios similares a terceros durante un plazo de 5 años, o de 10 años si se trata de vehículos de inversión promovidos por entidades de crédito entre sus clientes de banca privada, si bien estas limitaciones no aplicarán a sociedades o entidades promovidas por el Asesor Estratégico. Todo ello podría dar lugar a conflictos de intereses entre la Sociedad y los Gestores.

Aunque el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y los Contratos de Gestión establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de intereses, tales como (a) la obtención de una autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad, con la aprobación previa del Comité de Inversiones y de la Junta General de Accionistas, en caso de que la operación no se realice a precios de mercado y supere 100.000 euros o no estén incluidas en el plan de negocio; (b) la obligación de los Gestores de comunicar cualquier situación u operación que, en su opinión, pudiera dar lugar a un conflicto de interés; o (c) la obligación del Gestor de Negocio de notificar a la Sociedad cualquier oportunidad de inversión con carácter preferente a cualquier tercero. No obstante, estos mecanismos podrían ser insuficientes para evitar situaciones de conflicto de intereses.

Las operaciones vinculadas de la Sociedad, incluyendo los Contratos de Gestión, se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros. En relación con los importes totales de las comisiones devengadas por la Sociedad en el ejercicio 2025 al Asesor Estratégico y al Gestor de Negocio, dichos importes ascendieron a 465 miles de euros y a 1.249 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2025, del importe total devengado por dichas comisiones se encontraban pendientes de pago un importe de 142 miles de euros y 429 miles de euros, respectivamente. Véanse apartados A y B del punto 5.1.1 b).

Los conflictos de intereses que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

8) *La resolución de los Contratos de Gestión podría conllevar costes significativos para la Sociedad*

Los Contratos de Gestión tienen una vigencia inicial hasta el 6 de septiembre de 2033, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, los Contratos de Gestión prevén una serie de circunstancias en las que se podrá instar su resolución, lo que implicaría el cese de la prestación de los servicios a la Sociedad por parte de los Gestores y podría dar derecho a los Gestores a recibir cantidades relevantes que la Sociedad tendría que abonar. En los apartados A y B del punto 5.1.1 b) se incluye información detallada sobre la duración de los Contratos de Gestión y los supuestos y consecuencias de su resolución anticipada.

De los múltiples escenarios de resolución anticipada previstos en los Contratos de Gestión, el supuesto de resolución anticipada más oneroso para la Sociedad implicaría la obligación de abonar un importe estimado de 22.738 miles de euros al Gestor de Negocio en concepto de pago de la Comisión de Éxito del GN, la Comisión Base del GN y la Comisión de Gestión de Propiedades (según estos términos se definen en el apartado B del punto

5.1.1 b)) y un importe estimado de 9.028 miles de euros al Asesor Estratégico en concepto de pago de la Comisión Base del AE y la Comisión de Éxito del AE (según estos términos se definen en el apartado A del punto 5.1.1 b)). Estos importes se han estimado por la Sociedad bajo las hipótesis de que dicha resolución anticipada hubiese tenido lugar el 31 de diciembre de 2025 y tuviese causa en un eventual incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones por parte de la Sociedad o ante la concurrencia de ciertas causas objetivas, como por ejemplo el cambio de control de la Sociedad, entre otros.

Además, en los supuestos anteriores de resolución anticipada, la Sociedad estaría obligada a recomprar las correspondientes acciones de las que sean titulares los Gestores (o cualquier sociedad de sus grupos o persona vinculada a los Gestores). La Sociedad estima que los importes a desembolsar al Asesor Estratégico y al Gestor de Negocio por la recompra de sus acciones ascenderían a 59.809 miles de euros y 11.817 miles de euros, respectivamente. Estos importes se han estimado bajo las hipótesis de un valor por acción de 11,82 euros y de que la participación de los Gestores en el capital de la Sociedad es la actual (véase apartado B del punto 12.1.5).

Por tanto, la resolución anticipada de los Contratos de Gestión y el desembolso de estas cantidades por la Sociedad, o la falta de fondos para abonarlas, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

9) *El Asesor Estratégico cuenta con una capacidad decisoria determinante en el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con la Estrategia de Desinversión.*

La Estrategia de Desinversión debe prepararse y presentarse al Consejo de Administración por el Gestor de Negocio. No obstante, de conformidad con el Contrato de Asesoramiento Estratégico, la estrategia para la puesta en valor de la cartera de activos inmobiliarios residenciales del Grupo dirigida a maximizar el valor de los accionistas de la Sociedad (la “**Estrategia de Puesta en Valor**”) y, por consiguiente, la Desinversión no podrán aprobarse por el Consejo de Administración sin el voto favorable de los 2 Consejeros nombrados en representación de Bankinter SGIIC (véase el punto 5.1.1 d)). Por tanto, el Asesor Estratégico tiene una capacidad decisoria determinante en el Consejo de Administración en relación con la Estrategia de Desinversión y la propia Desinversión, si bien la efectiva disposición de la totalidad de la cartera de activos de la Sociedad dependerá de su aprobación o no por la Junta General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital (art. 160.f) actualmente.

10) *La gestión del Grupo depende de determinadas personas clave*

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos depende significativamente de la pericia de los equipos de gestión, en particular, de los miembros del equipo del Gestor de Negocio y, especialmente, de D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia. En este sentido, el Contrato de Gestión de Negocio incluye una cláusula en virtud de la cual el Gestor de Negocio no puede sustituir a D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia en el equipo de gestión de negocio sin el previo consentimiento del Consejo de Administración de Palatino.

Aunque en virtud de los Contratos de Gestión, los equipos de gestión deben estar formados por profesionales con la experiencia y las aptitudes necesarias, cualquiera de los miembros del equipo del Gestor de Negocio podría dejar de prestar sus servicios debido a su despido, dimisión, incapacidad, fallecimiento u otras circunstancias. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de los Gestores, tales como la situación financiera de los Gestores o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a personas clave.

Aunque los Contratos de Gestión prevén la obligación de sustituir, con la mayor brevedad posible, a cualquier miembro del equipo gestor en caso de renuncia, incapacidad o indisponibilidad, no se puede garantizar que los Gestores sean capaces de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en el mercado inmobiliario residencial o con un nivel similar de implantación en dicho mercado. Incluso en caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a los Gestores podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Sin perjuicio de las medidas adoptadas por la Sociedad, la salida por cualquier motivo de un miembro de los equipos de los Gestores podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de los Gestores para lograr los

objetivos del Grupo, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

11) *La existencia de un sindicato de accionistas podría generar situaciones de bloqueo en la adopción de acuerdos sociales de Palatino.*

BIIA FCR (23,23%), Bankinter Investment (6,16%), D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia (5,81%) (conjuntamente, los “**Accionistas Principales**”) son titulares conjuntamente de aproximadamente 35,20% del capital social de la Sociedad (véase el punto 12.1.5). Los Accionistas Principales junto con Bankinter SGIIC, Vía Ágora y la Sociedad (conjuntamente, las “**Partes del Contrato de Accionistas**”) suscribieron el 22 de noviembre de 2023 un contrato entre accionistas (el “**Contrato de Accionistas**”), con el objeto de regular las relaciones entre sí como accionistas de Palatino.

En este sentido, con la finalidad de coordinar el ejercicio de los derechos políticos inherentes a las acciones de las que son titulares, las Partes del Contrato de Accionistas acordaron sindicarse en todas las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y, por tanto, establecer un sindicato de accionistas (el “**Sindicato de Accionistas**”). Las Partes del Contrato de Accionistas deben de acordar por unanimidad el sentido del voto del Sindicato de Accionistas. No obstante, si no se alcanzase un acuerdo en relación con el sentido del voto, el Contrato de Accionistas establece que las Partes del Contrato de Accionistas deberán votar en contra de cualquier acuerdo que se proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Por tanto, en caso de no haber acuerdo en el sentido del voto podrían producirse, en determinadas circunstancias, situaciones de bloqueo en la adopción de acuerdos sociales o en el funcionamiento ordinario de la Sociedad, especialmente en aquellos casos en los que los votos correspondientes a las Partes del Contrato de Accionistas resulten determinantes para alcanzar las mayorías legales o estatutariamente requeridas para la aprobación de determinados acuerdos en la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el Contrato de Accionistas prevé un mecanismo aplicable a los accionistas que deleguen sus votos en Bankinter Investment sin especificar el sentido del mismo, conforme al cual Bankinter Investment debe ejercitar el voto de dichos accionistas conforme a lo acordado por el Sindicato de Accionistas, salvo que considere que ello pueda entrar en conflicto con los intereses de dichos accionistas o suponer una infracción de algún deber legal o contractual por parte de Bankinter Investment frente a cualquiera de los accionistas representados. En caso de que las Partes del Contrato de Accionistas no alcanzasen un acuerdo sobre el sentido del voto del Sindicato de Accionistas, Bankinter Investment, en representación de los accionistas de la Sociedad que hubieran delegado su voto, deberá votar en contra de cualquier acuerdo que se someta a la Junta General de Accionistas, lo que podría dar lugar a que el porcentaje de votos en contra superase el 35,20% e intensificase las situaciones de bloqueo descritas anteriormente.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

C) RIESGOS ESPECÍFICOS RELATIVOS A LA FINANCIACIÓN DEL GRUPO

12) *Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo depende de su capacidad de endeudamiento.*

El Grupo lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario residencial, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. En caso de que el Grupo recurra a financiación bancaria y no tenga acceso en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las que se podrían llegar a dar, principalmente, derivadas por la tensa situación geopolítica, social y económica que hay actualmente a nivel internacional (véase el factor de riesgo núm. 2—“*Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo*”). Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Grupo para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que

no sea así en el futuro. La capacidad del Grupo para conseguir financiación, o para conseguirla en términos convenientes, podría limitar el crecimiento del Grupo y afectarle negativamente.

A 31 de diciembre de 2025, el pasivo corriente y el pasivo no corriente consolidados del Grupo ascendió a 1.312 miles de euros y 115.563 miles de euros, respectivamente.

Por lo tanto, Palatino está sujeta a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si el Grupo no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer el servicio de la deuda programado. Además, Palatino no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Asimismo, los contratos de financiación del Grupo están sujetos al cumplimiento de determinados *covenants* financieros, así como a cláusulas de vencimiento anticipado en casos de adquisición del control de la Sociedad (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad), entre otras, que podrían dar lugar a la amortización anticipada de las correspondientes financiaciones. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cumplía con todas las ratios financieras que le eran exigibles, pero cualquier incumplimiento, incluso como resultado de supuestos extraordinarios o imprevistos, podría resultar en la resolución anticipada de los correspondientes contratos de financiación.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

13) Riesgo de fluctuaciones del tipo de interés

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo contaba con deuda financiera en su pasivo por importe de 116 millones de euros referenciada a tipo de interés fijo medio del 3,27%, y se prevé que en el futuro el Grupo incurra en un mayor endeudamiento con el objetivo de implementar su estrategia de inversión (véase el punto 5.1.1 a)). En el caso de que una parte significativa de la deuda financiera estuviese referenciada a tipos de interés variable, el Grupo estaría expuesto a sus fluctuaciones y, por tanto, un incremento de estos podría resultar en un aumento de los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a un tipo de interés variable.

En caso de que el Grupo optase por contratar instrumentos de cobertura—como derivados financieros—con el objetivo de mitigar su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés variable, además de implicar un coste, podrían presentar limitaciones que los hicieran insuficientes en determinadas circunstancias. Por tanto, variaciones al alza de los tipos de interés por encima de los límites fijados en dichos contratos de cobertura, podrían incrementar los costes de financiación asociados al pasivo financiero referenciado a tipos variables y, en última instancia, afectaría al resultado de explotación de la Sociedad. Además, una variación al alza de los tipos de interés podría incrementar el coste de contratación de nuevos instrumentos de cobertura para la Sociedad.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

D) RIESGOS RELACIONADOS CON EL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL GRUPO

14) El sector inmobiliario residencial está sometido a un marco regulatorio cada vez más complejo, que podría limitar el crecimiento de las rentas del alquiler y, por tanto, afectar negativamente al Grupo.

Las actividades del Grupo están sujetas a la normativa legal y reglamentaria aplicable en distintos ámbitos técnicos, fiscales, mercantiles, urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros, y que, en caso de incumplimiento de dichas disposiciones, las autoridades competentes —ya sean locales, autonómicas o estatales— están facultadas para imponer sanciones administrativas. En este contexto, un eventual incumplimiento normativo por parte del Grupo podría dar lugar a la imposición de medidas sancionadoras, tales como restricciones operativas,

sanciones económicas u otras penalizaciones y que, en caso de ser infracciones graves, dichas sanciones podrían ser lo suficientemente significativas para afectar negativamente al Grupo.

Entre las leyes que regulan la actividad del Grupo, se encuentran la LAU, la Ley de Propiedad Horizontal, y el Código Técnico de la Edificación, entre otras (véase el apartado D del punto 3.1). No obstante, en los últimos años el sector inmobiliario español ha experimentado cambios significativos debido a normativa aprobada con el objetivo de abordar la crisis de la vivienda y tratar de dinamizar el mercado. En este sentido, el 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley por el Derecho a la Vivienda a través de la cual se incluyeron las siguientes medidas:

- (i) Imposición de límites a los precios del alquiler, inicialmente, de forma progresiva del 2% en 2023 al 3% en 2024 y, a partir de 2025, con el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), con un nuevo índice de contención de precios distinto del Índice de Precios de Consumo (IPC);
- (ii) Reducción de los requisitos para que los gobiernos regionales y locales califiquen una zona como “*mercado residencial tensionado*”;
- (iii) Modificación de la normativa reguladora de los desahucios con la finalidad de que estos deban, necesariamente, incluir la fecha y hora exacta en que tendrán lugar, así como la inclusión de nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento;
- (iv) Establecimiento de los requisitos para ser considerado “*gran tenedor*”, que serán aquellas persona físicas o jurídicas titulares de (a) 10 inmuebles urbanos o más; (b) 5 inmuebles urbanos o más si estos se encuentran en la misma zona tensionada y así lo establezca Comunidad Autónoma; o (c) inmuebles con una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial sin necesidad de que alcancen los 10 o 5 inmuebles; y
- (v) Modificación de la normativa reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, para que los Ayuntamientos tengan la posibilidad de aplicar un recargo en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en aquellas viviendas que estén vacías durante más de 2 años y que podrá oscilar desde el actual 50% hasta el 150%, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas desocupadas que sean del mismo titular.

A estos efectos, dado que las citadas medidas transfieren una parte sustancial del impacto de la inflación y de las cargas regulatorias, principalmente, a los activos destinados a uso residencial, y considerando que, a 31 de diciembre de 2025, el 98% de la cartera de Palatino estaba compuesta por inmuebles de esta tipología⁽³⁾, esta normativa u otras similares podría incidir negativamente en los ingresos recurrentes del Grupo y, en consecuencia, afectar su rentabilidad.

El 2% de los activos que pueden encontrarse fuera del ámbito de afectación de estos riesgos normativos, consisten en 43 viviendas del edificio “Madnum” arrendadas para un uso distinto de vivienda habitual (alquiler corporativo). Con carácter residual en la cartera de activos tenemos 180 plazas de garaje arrendadas a clientes corporativos (no asociadas a viviendas) y 4 locales comerciales, ambas categorías de elementos tampoco se encontrarían afectas a las limitaciones en las rentas.

Asimismo, un endurecimiento del marco legal y regulatorio aplicable o una modificación en los criterios de interpretación de su aplicación o cumplimiento, podría requerir que la Sociedad modifique sus planes estratégicos, ajuste sus proyecciones financieras o incluso se vea en la necesidad de reformar los inmuebles de su cartera, lo cual implicaría asumir costes adicionales.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

15) *La demanda de inmuebles residenciales de alquiler depende de las preferencias de la población en cuanto a tipología o ubicación de los inmuebles.*

En la última década, el número de personas que optan por el arrendamiento ha aumentado progresivamente en España, pasando de un 15,6% a un 20,2% (*fuentes*: INE—índice de tenencia de la vivienda (2015-2025), febrero 2026). Este fenómeno ha estado motivado, principalmente, por el acceso limitado a financiación hipotecaria, la

(3): El 2% restante corresponde a locales comerciales ubicados en los propios edificios residenciales que integran la cartera inmobiliaria del Grupo.

incertidumbre en torno a la evolución del mercado inmobiliario y diversos cambios regulatorios en materia fiscal. No obstante, cualquier modificación en estos factores podría generar un cambio en las preferencias de la población respecto al arrendamiento de inmuebles, inclinándose nuevamente hacia la adquisición de viviendas, lo que podría reducir sustancialmente la demanda de inmuebles destinados al alquiler. Un cambio inesperado en dichas tendencias o una interpretación incorrecta de las mismas, podría afectar negativamente al negocio del Grupo.

Asimismo, pueden producirse circunstancias ajenas al control de la Sociedad que alteren las preferencias residenciales del mercado. Entre dichas circunstancias se incluyen (i) un cambio en la predilección por determinadas ubicaciones o barrios en los cuales el Grupo no cuente con viviendas para alquilar; (ii) dinámicas macroeconómicas o del mercado laboral que concentren la demanda en áreas concretas por el desarrollo urbanístico o por el establecimiento de un gran empleador en una zona determinada; y (iii) variaciones en las preferencias del mercado por tipologías específicas de vivienda (por ejemplo, viviendas multifamiliares frente a las unifamiliares).

Todo ello podría generar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

16) *Los precios del alquiler de inmuebles residenciales podrían verse afectados por la introducción de nuevas normas dirigidas a ampliar la oferta de vivienda de alquiler asequible.*

Actualmente, tanto a nivel nacional como regional, se están implementando políticas públicas orientadas a incrementar la oferta de viviendas en alquiler con, la finalidad de reducir los precios y mejorar el acceso a la vivienda.

A 31 de diciembre de 2025, la localización geográfica del 100% de las actividades del Grupo se concentraba en España, concretamente en la Comunidad de Madrid (véase el factor de riesgo núm. 2—“*Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo*”), donde en julio de 2024 se implementaron una serie de medidas urbanísticas enfocadas a impulsar la promoción de vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler. Entre las medidas implementadas, destacan (i) un nuevo régimen de cambio del uso en los suelos calificados como terciario al uso residencial con el objetivo de ampliar la oferta de viviendas de colaboración público privada (CPP) para aumentar la oferta de alquiler asequible, así como las viviendas protegidas con precio limitado (VPPL); y (ii) la supresión de determinados trámites en los procedimientos de aprobación urbanística para agilizar el desarrollo de vivienda pública protegida.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía en su cartera 14 inmuebles sujetos al régimen de viviendas de colaboración público privada (CPP), que son aquellos que se desarrollan sobre suelos públicos cedidos mediante derechos de superficie por un plazo de 45 años (prorrogables), con rentas del alquiler máximas fijadas por el Ayuntamiento de Madrid en el marco de la adjudicación de los correspondientes lotes, y su acceso está sujeto al cumplimiento por parte de los arrendatarios de determinados requisitos establecidos por la normativa aplicable. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tenía en su cartera 2 inmuebles (actualmente en construcción) en régimen de viviendas protegidas con precio limitado (VPPL), que son aquellos que la Sociedad adquirió en propiedad, pero que durante los primeros 15 años están sujetos a la normativa de vivienda protegida y, por tanto, durante dicho periodo las rentas máximas del alquiler serán fijadas por la Comunidad de Madrid.

Cualquier cambio normativo en estas medidas dirigidas a ampliar la oferta de vivienda asequible de alquiler en la Comunidad de Madrid, podría implicar mayores limitaciones en las condiciones de explotación de los inmuebles residenciales que tiene en cartera el Grupo bajo estos regímenes y, en consecuencia, afectar negativamente a los ingresos y, por tanto, a la rentabilidad esperada del Grupo. Asimismo, podrían existir cambios normativos que supongan la aparición de nuevas viviendas de alquiler asequible con condiciones de acceso más favorables (por ejemplo, menores rentas máximas, menores requisitos de accesibilidad, etc.), lo que podría reducir el interés por las viviendas del Grupo y obligar a alquilarlas por debajo de las rentas máximas fijadas.

Todos los factores anteriores podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

17) *Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.*

Los activos residenciales pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de activos, por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes, por el nivel de inversión que requiere su adquisición, por el número limitado de operadores que pueden valorar el arrendamiento de estos activos, dado su volumen, etc. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse.

Por tanto, el Grupo podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos residenciales y verse obligado a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera residencial a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

18) *El negocio de Palatino requiere de importantes niveles de inversión*

Para evitar una pérdida de valor de sus activos residenciales, el Grupo deberá llevar a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización y adecuación de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía, seguridad, accesibilidad, requisitos técnicos constructivos, etc. lo cual requiere importantes niveles de inversión. Asimismo, la creciente preocupación y compromiso por la lucha contra el cambio climático y por la sostenibilidad obliga al Grupo a adoptar una serie de inversiones y medidas con el objetivo de mitigar el impacto de los activos en dicho ámbito, entre las que destaca la certificación energética de sus inmuebles.

El éxito del negocio de Palatino depende de que tales inversiones generen finalmente la rentabilidad esperada. Las inversiones del Grupo correspondientes a proyectos de desarrollo, rehabilitación o mejora de inmuebles residenciales ascendieron en total a 67,1 millones de euros en el ejercicio 2025, que representó un 23,8% respecto del valor total de la inversión desembolsada de la cartera de inmuebles del Grupo a 31 de diciembre de 2025.

Un retraso en la fecha de entrada en explotación de los activos en fase de proyecto (véase el punto 5.3.1) o la suscripción de nuevos contratos de alquiler a un precio inferior del esperado podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, existen numerosos gastos asociados a la tenencia y gestión de activos residenciales (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) que, si bien no son significativos a la fecha del Folleto en la medida en que ascendieron a un total de 136.266 euros en el ejercicio 2025, lo que representa un 3,6% del total de los gastos por “servicios exteriores” del Grupo, está previsto que incrementen con el paso del tiempo por tratarse de activos en desarrollo respecto de los cuales el Grupo mantiene compromisos de inversión pendientes de desembolso por un importe total de 281 millones de euros. Un incremento de los gastos que no fuese posible repercutir a los propios activos podría provocar una pérdida de competitividad del Grupo en el sector y limitar las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios. En particular, este riesgo podría verse agravado por un deterioro de las condiciones políticas y económicas, un mayor endurecimiento de la regulación aplicable al sector inmobiliario o cambios en la demanda y las condiciones de mercado (véanse factores de riesgo núm. 2—“Dada la concentración de la actividad del Grupo en España, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo.”; 3—“Concentración de las actividades del Grupo en el negocio del alquiler y gestión de inmuebles residenciales.”; 15—“La demanda de inmuebles residenciales de alquiler depende de las preferencias de la población en cuanto a tipología o ubicación de los inmuebles.”; y 20—“El éxito del negocio de Palatino depende de la capacidad de retener los inquilinos existentes o conseguir nuevos.”) en la medida en que podría tener lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles podrían mantenerse o incluso incrementarse.

Asimismo, en el desarrollo de su actividad, Palatino debe identificar oportunidades de inversión adecuadas y negociar las mismas para su adquisición en condiciones más adecuadas. Todo ello requiere un gasto importante previo a la consumación de dichas adquisiciones. En este sentido, la Sociedad podría incurrir en ciertos costes de

terceros, incluso en relación con la financiación, valoraciones y servicios profesionales relacionados con la localización y análisis de los activos que no se recuperarían en aquellas inversiones que no lleguen a materializarse. Dado que Palatino no puede asegurar que vaya a tener éxito en sus negociaciones para adquirir activos, cuanto mayor sea el número de posibles inversiones que no lleguen a realizarse, mayores serán los costes asociados a las mismas.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

19) *El Grupo depende de terceros para la construcción y desarrollo de los nuevos proyectos dentro de los plazos previstos.*

El Grupo necesita contratar los servicios de terceros para el desarrollo y construcción de sus proyectos inmobiliarios residenciales. Estos proveedores de servicios podrían no cumplir con los estándares o plazos establecidos, ya sea por su propia culpa o negligencia, o debido a problemas técnicos de ingeniería, cambios regulatorios, disputas con contratistas, subcontratistas o proveedores, falta de disponibilidad en la cadena de suministro y aumentos de costes, accidentes, condiciones meteorológicas adversas, desastres naturales (como inundaciones o incendios), o modificaciones que puedan obligar a ajustar, retrasar o incluso cancelar un proyecto.

La falta o cualquier retraso de la entrega de los activos en fase de desarrollo (véase el punto 5.3.1) como consecuencia de este tipo de contingencias podría generar al Grupo costes adicionales y reducir los beneficios previstos, así como verse afectado reputacionalmente y deteriorar la confianza de clientes, inversores y socios estratégicos.

Todo ello, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

20) *El éxito del negocio de Palatino depende de la capacidad de retener los inquilinos existentes o conseguir nuevos.*

El Grupo tiene como actividad principal el alquiler, la adquisición, y la gestión de inmuebles residenciales que a 31 de diciembre de 2025 representó el 100% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo. Si el Grupo no pudiera retener a sus inquilinos o conseguir nuevos que los sustituyan, los inmuebles podrían quedar desocupados, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo contaba con cinco inmuebles residenciales terminados que presentaban una ratio de ocupación de las viviendas del 96%. Durante el ejercicio 2025, la duración media de los contratos del Grupo calculada hasta su vencimiento final fue de aproximadamente 2 años.

La renovación de los contratos de arrendamiento de Palatino o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera de los inquilinos del Grupo.

Por todo ello, no hay garantía de que Palatino pueda en el futuro mantener ocupados sus inmuebles residenciales o de que pueda gestionar con éxito el traspaso de sus inmuebles de la fase de proyecto (no explotación) a la fase de explotación, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

21) *La falta de disponibilidad de suelos o inmuebles adecuados para su adquisición y desarrollo podría afectar negativamente el crecimiento de la cartera de activos del Grupo.*

La actividad del Grupo consiste en la adquisición de suelos para su promoción y de inmuebles ya construidos para su remodelación con el objeto de desarrollar la actividad residencial. Por ello, el crecimiento del negocio del Grupo podría verse afectada debido a la escasez de suelos e inmuebles adecuados para su explotación.

La regulación sobre urbanismo y parcelación por parte de los entes locales, la carencia de nuevos desarrollos inmobiliarios y la rigidez de la oferta por parte de entidades públicas o privadas para su venta, entre otras razones, puede restringir el número de activos viables para su adquisición. Del mismo modo, esta escasez y el alto grado de competencia nacional e internacional en el sector podría conllevar un aumento de los precios de suelos e inmuebles adecuados, dificultando aún más su adquisición y rebajando su rentabilidad esperada.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

22) *La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante los procesos de due diligence previos a las adquisiciones de activos podría afectar negativamente al Grupo.*

Antes de adquirir nuevos activos, el Grupo lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación técnica y legal de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no pudiera anticiparse y/o que los defectos ocultos no se manifestaran hasta un momento posterior a su adquisición.

Las adquisiciones de activos residenciales ya sean las completadas o las que pudieran realizarse en el futuro, implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, las sociedades del Grupo podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos por el Grupo y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence*. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

23) *La regulación del sector inmobiliario residencial español protege especialmente a los arrendatarios, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.*

El marco regulatorio y social del sector inmobiliario residencial en España prioriza la protección de los arrendatarios, especialmente de aquellos considerados en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social. Esta situación podría limitar la capacidad del Grupo para actualizar rentas, resolver contratos o recuperar la posesión de los inmuebles, incluso en supuestos de impago prolongado. Además, la Sociedad está expuesta al riesgo de ocupación ilegal de sus activos por terceros sin título habilitante, lo que podría impedir o limitar la explotación de dichos activos en condiciones normales de mercado. En estos supuestos, la recuperación de la posesión de los inmuebles podría requerir el inicio de procedimientos judiciales que podrían verse dilatados en el tiempo.

Asimismo, la aplicación de medidas extraordinarias—como moratorias en desahucios, ampliación de plazos procesales o requisitos administrativos adicionales—podría derivar en retrasos significativos en la toma de decisiones operativas y legales, afectar negativamente a la liquidez y a la previsibilidad de los flujos de caja.

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad podría experimentar retrasos significativos en la recuperación de sus activos, lo cual podría reducir o limitar los ingresos, generar costes adicionales, tanto legales como de mantenimiento, y puede impactar en la rentabilidad de los activos residenciales, así como en la capacidad del Grupo para gestionar eficientemente su cartera y ejecutar su estrategia de inversión y desinversión.

Todos estos factores podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

24) *La Sociedad depende de la solvencia y liquidez de los arrendatarios de sus activos inmobiliarios*

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía rentas de alquiler vencidas y no cobradas por un importe de 21.419 euros, que representa un 0,38% sobre el importe neto de la cifra de negocios. El sector inmobiliario del arrendamiento residencial en el que opera el Grupo depende, en gran medida, de la solvencia, liquidez y capacidad de endeudamiento de sus arrendatarios. En consecuencia, cualquier deterioro en la situación financiera, solvencia o liquidez de dichos arrendatarios, ya sea como resultado de condiciones económicas adversas, cambios en el entorno macroeconómico o circunstancias específicas de cada arrendatario, podría reducir su capacidad de pago y dar lugar a retrasos o impagos en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

En este sentido, un incremento significativo de la tasa de morosidad en el pago de alquileres o la imposibilidad de cobrar las mensualidades vencidas de los arrendamientos podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

25) *El sector en el que opera la Sociedad es altamente competitivo*

El sector inmobiliario residencial en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo en España son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. En los últimos años, la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, la creación de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, ha incrementado significativamente el nivel de competencia en el sector inmobiliario residencial en España. Las empresas de inversión inmobiliaria, respaldadas tanto por inversores nacionales como internacionales, entraron en el mercado español para aprovechar lo que percibían como valoraciones atractivas de activos inmobiliarios.

Cualquiera de estos competidores, o cualesquiera otros que puedan surgir en el futuro, podrían ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un elevado número de competidores en el sector inmobiliario residencial y dificultar al Grupo, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos activos para su arrendamiento. Además, los competidores del Grupo podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo, lo que podría reducir su ventaja competitiva.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

2.2 Riesgos específicos de los valores

26) *La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta.*

Las acciones de Palatino no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, ni se ha suscrito contrato alguno con una entidad que permita dotar de liquidez a las acciones, por lo que los inversores podrían no encontrar un comprador en el caso que quisieran vender sus acciones. La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar, por tanto, una liquidez muy inferior que la inversión en otras compañías cuyas acciones se encuentren admitidas o incorporadas a negociación en mercados regulados o en sistemas multilaterales de negociación. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

Asimismo, los derechos de suscripción preferente de los que disponen los accionistas actuales de la Sociedad, no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación. Por tanto, no puede garantizarse a los titulares de derechos de suscripción preferente que vayan a poder transmitirlos ni el precio al que dichos derechos podrían transmitirse. Sin perjuicio de lo anterior, los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse por cualquier medio admitido en derecho durante los días comprendidos entre el 17

de abril de 2026 y el 18 de mayo de 2026, ambos inclusive, en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital (véase el punto 11.1.1 d)).

Adicionalmente, los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente (según se define en el punto 11.1.1 d)) se extinguirán automáticamente a la finalización del mismo. En este sentido, los accionistas de Palatino que aparezcan como titulares en el libro registro de accionistas de la Sociedad el 16 de abril de 2026, día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al aumento del capital social por un importe nominal máximo de 5.303.452 euros mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “**Aumento de Capital**”), o quienes hubiesen adquirido tales derechos, que no ejerciten ni vendan sus derechos en el Periodo de Suscripción Preferente los perderán y no recibirán ningún tipo de compensación económica por ellos.

27) *Dado que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, no existe una referencia pública de “mercado” (precio de cotización) sobre el valor de las acciones y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente, por lo que los accionistas e inversores contarán con menor información a los efectos de adoptar su decisión de inversión o desinversión.*

En la medida en que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, los accionistas e inversores que concurran al Aumento de Capital no contarán con una referencia pública de “mercado” (precio de cotización) que pueda servir como referencia del valor de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, de los derechos de suscripción preferente. Por tanto, los accionistas e inversores contarán con menor información que la que tendrían si las acciones de la Sociedad estuvieran admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación a los efectos de adoptar su decisión de inversión o desinversión.

28) *El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad.*

Tal y como se describe en el punto 11.2.2, Bankinter SGIIC (según se define en el punto 5.1.1 b)), a través de sus entidades gestionadas, y Bankinter Investment, S.A.U. (“**Bankinter Investment**”), titulares del 23,23% y 6,16% del capital social de la Sociedad, respectivamente, y con representación en el Consejo de Administración, tienen intención de acudir al Aumento de Capital mediante el ejercicio de la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, un 23,23% y un 6,16%, respectivamente, del importe efectivo total del Aumento de Capital, si bien no han asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable. Asimismo, Bankinter SGIIC, a través de sus entidades gestionadas, tiene la intención de adquirir las Acciones de Asignación Discrecional no suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional con la finalidad de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente, si bien no ha asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable.

Sin embargo, la Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento del Aumento de Capital con ninguna entidad, por lo que el importe efectivo máximo (valor nominal más prima de emisión) previsto del Aumento de Capital de 62.686.802,64 euros podría no suscribirse íntegramente. Por tanto, la Sociedad no puede asegurar el éxito del Aumento de Capital, ni que éste quede suscrito en su totalidad. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito, el cual podría no ser suficiente para llevar a cabo las inversiones indicadas en el punto 13.1.

En el caso de que el Aumento de Capital no se suscribiese íntegramente y la Sociedad no obtuviese financiación mediante préstamos y créditos, podría no contar con los recursos necesarios para las inversiones previstas (véase punto 5.3.1), lo que afectaría negativamente a su capacidad para generar los rendimientos esperados y, en consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

29) *Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.*

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa (véase el apartado 5 del punto 11.1.1 d) del presente Folleto.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, a los inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el precio que hubiesen pagado.

30) *Aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.*

El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente de los Accionistas. Las Acciones Nuevas representan un 30,80% de las acciones en circulación a la fecha del presente Folleto. Por tanto, aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital sobre las Acciones Nuevas verán diluida su participación en un 23,55%, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribiera por su importe efectivo total máximo (62.686.802,64 euros).

Por otro lado, aun en el caso de que un Accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Palatino como consecuencia del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los Accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

3. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

3.1 Identificación del emisor

A. Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social de la Sociedad es “Palatino Residencial, S.A.”. El Grupo opera en el sector inmobiliario residencial bajo el nombre comercial de “Palatino Residencial” o “Palatino”.

B. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 5 de septiembre de 2023 al tomo 45.598, folio 120, hoja M-801924. El número de identificación fiscal (NIF) de Palatino es el A-56362098, y su identificador de entidad jurídica (código LEI), el 959800F3NG22RNYGB959.

C. Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no es indefinido

Palatino se constituyó y comenzó sus operaciones el 5 de septiembre de 2023 con la denominación de Palatino Residencial, S.A. De conformidad con el artículo 3 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá duración indefinida.

D. Personalidad jurídica, país de constitución y legislación aplicable

Palatino es una sociedad anónima constituida en España y sometida a la legislación española. En consecuencia, está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

La actividad desarrollada por Palatino consiste en la adquisición de inmuebles para su arrendamiento, si bien su objeto social comprende, asimismo, la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Ambas actividades están sujetas a legislación sectorial a nivel nacional, autonómico y local.

Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que el Grupo debe cumplir. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planteamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres.

En particular, en el ámbito estatal destacan principalmente:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a los agentes que intervienen en el proceso de transformación y desarrollo del suelo determinadas obligaciones y responsabilidades para tales objetos.
- El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y que refunde las disposiciones reguladoras del catastro inmobiliario, esto es, el registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.
- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, desarrollada por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (el “**Código Técnico de la Edificación**”) en lo que se refiere a los requisitos básicos que en el proceso de construcción y edificación deben satisfacerse con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente en materia de edificación, fijando los criterios relativos a seguridad y habitabilidad.
- El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que ha sido recientemente modificado mediante el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia

económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad, y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la “**Ley por el Derecho a la Vivienda**”), que introduce medidas como la regulación de los precios del alquiler en zonas tensionadas, el refuerzo de la oferta de vivienda asequible, límites a las actualizaciones anuales de renta, incentivos fiscales para pequeños propietarios y mecanismos de protección frente a desahucios en casos de vulnerabilidad.
- El Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “**LAU**”), la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (la “**Ley de Propiedad Horizontal**”), el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario y el Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.
- La normativa especial en materia de seguridad y salud en el trabajo incluyendo, entre otros, la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, así como la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales, incluyendo, entre otros, la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

En España, la competencia legislativa sobre urbanismo y ordenación del territorio fue atribuida a las Comunidades Autónomas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución y los respectivos estatutos de autonomía. Por ello, las autoridades autonómicas son las entidades competentes para aprobar la legislación relativa a la ordenación del territorio, al planeamiento y la gestión, ejecución y disciplina urbanística, mientras que las autoridades locales son las responsables de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística necesarios para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en el territorio enmarcado en su jurisdicción así como de supervisar la implementación y realización efectiva de dichos instrumentos urbanísticos, lo cual conlleva que las condiciones en las que se pueda llevar a cabo dicho desarrollo dependan del área geográfica en que se ubique.

En la medida en que el mercado geográfico principal de Palatino es la Comunidad de Madrid (véase el punto 5.1.1 a)), la normativa de la Comunidad de Madrid y la de los municipios que la integran es también aplicable a las actividades del Grupo.

Por último, y aunque no es el objeto central de la actividad de Palatino, el desarrollo urbanístico puede requerir otras regulaciones sectoriales complementarias. El desarrollo urbanístico del suelo posibilita su construcción, así como su uso efectivo, siempre sujeto a la concesión de las licencias urbanísticas y permisos necesarios por parte de las autoridades competentes. Las reglas aplicables a las licencias se establecen en la normativa local, que generalmente son diferentes en cada municipio, con el denominador común previsto en las legislaciones autonómicas respectivas. Los permisos concretos necesarios para la construcción y la denominación de dichos permisos suelen diferir en función de la normativa local aplicable.

E. Domicilio social, número de teléfono y página web

Palatino tiene su domicilio social en la calle Conde de Peñalver, número 45, 6ª planta, 28006, Madrid. El número de teléfono de su domicilio social es el (+34) 91 831 88 08. La página web corporativa de la Sociedad es www.palatinoresidencial.com⁽⁴⁾.

(4): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

4. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y MANIFESTACIÓN RELATIVA A LA AUTORIDAD COMPETENTE

4.1 Declaración de responsabilidad

4.1.1 *Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el folleto de emisión de valores participativos y declaración sobre la información ofrecida.*

D.^a Patricia Hernández Cobo, en nombre y representación de Palatino, en su condición de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del Folleto en ejercicio de las facultades que le fueron expresamente conferidas en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de 9 de abril de 2026.

D.^a Patricia Hernández Cobo, como responsable del Folleto, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

4.1.2 *Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el folleto de emisión de valores participativos, así como declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el folleto de emisión de valores participativos.*

No procede. El Folleto no incluye información que proceda de un tercero, ni ninguna declaración o informe atribuido a un experto.

4.2 Declaración sobre la autoridad competente

4.2.1 *Declaración sobre la aprobación del folleto de emisión de valores participativos de la Unión de crecimiento por parte de la autoridad competente*

Se deja constancia de que:

- El Folleto ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) en su condición de autoridad competente española de conformidad con el *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “**Reglamento de Folletos**”).
- La CNMV solo aprueba el Folleto en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el Folleto.

El Folleto ha sido elaborado como parte de un “folleto de la Unión de crecimiento”, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento de Folletos. Palatino ha optado por elaborar el Folleto de conformidad con el Anexo 34 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa (pyme) a los efectos del Reglamento de Folletos en la medida en que, según sus últimas cuentas anuales consolidadas, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2025; y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2025 no fue superior a 50 millones de euros.

5. ESTRATEGIA Y DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

5.1 Estrategia de crecimiento y objetivos

5.1.1 Descripción de la estrategia empresarial

La Sociedad estructura la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, dentro del marco regulador en el que opera Palatino (véase el apartado D del punto 3). Dentro de la estrategia de la Sociedad se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

a) Estrategia de inversión

El objetivo de la Sociedad es configurarse como un vehículo de inversión para la adquisición de activos inmobiliarios residenciales (directa o indirectamente a través de sus filiales), situados preferentemente en la Comunidad de Madrid, para su explotación en régimen de arrendamiento, si bien con la posibilidad de incorporar activos situados en otras Comunidades Autónomas que resulten de interés, así como activos ya construidos o incluso puestos en renta (la “Estrategia de Inversión”).

▪ Criterios de inversión⁽⁵⁾

La Sociedad realizará inversiones en activos que cumplan con los siguientes criterios de inversión:

- *Localización*: prioritariamente en la Comunidad de Madrid, aunque se contemplan otras ubicaciones que puedan ser atractivas por demanda de producto y crecimiento en valor a medio y largo plazo.
- *Tipología*: activos sobre suelos residenciales preferentemente.
- *Contratos de Arrendamiento*: principalmente sujetos al régimen de la LAU, sin perjuicio de que pudieran sujetarse algunos contratos de arrendamiento a otro régimen contractual.
- *Estructura*: las inversiones en activos podrán acometerse bien directamente desde la Sociedad o bien a través de las sociedades filiales del Grupo (sociedades participadas por la Sociedad directa o indirectamente) y podrán estructurarse como compra o adquisición de activos (*asset deal*) (incluidos derechos de superficie, concesiones, acuerdos de colaboración público-privada y análogas) o de participaciones sociales o acciones (*share deal*).

No obstante, el Grupo podrá invertir en activos que no cumplan con alguno de los criterios de inversión siempre que lo acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta del Comité de Inversiones (según se define en el apartado D del punto 7.1 a)).

▪ Criterios de apalancamiento

El nivel de endeudamiento del Grupo se determinará en cada momento por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta del Comité de Inversiones, atendiendo a los siguientes principios:

- El apalancamiento de la Sociedad no debe superar el 55% de la ratio *Loan to Value* (LTV) a nivel global de toda la cartera de activos del Grupo⁽⁶⁾.
- Asimismo, la ratio *Loan to Value* (LTV) de cada uno de los activos⁽⁷⁾ no deberá superar el 65%.
- La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga el Grupo para soportar más endeudamiento.

(5): Los criterios de inversión resumidos en este apartado son los vigentes a la fecha de este Folleto y previsiblemente serán de aplicación en los próximos ejercicios. No obstante, la Sociedad, de acuerdo con sus procedimientos internos, podrá actualizar o modificar estos criterios, en el marco de su Estrategia de Inversión, en el mejor interés del negocio.

(6): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

(7): El *Loan to Value* (LTV) de cada activo se calcula como la deuda financiera neta asociada a ese activo dividida por la valoración del activo.

- Ninguna financiación o endeudamiento del Grupo requerirá el otorgamiento de garantías por parte de los accionistas de la Sociedad, ni tendrá recurso contra los mismos.

En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones de coste, plazo y estructura de amortización del endeudamiento del Grupo se orientarán a maximizar el dividendo para los accionistas de la Sociedad.

b) Estrategia de rotación de activos

Sin perjuicio de que la Sociedad tiene como objetivo estratégico ser titular (directa o indirectamente a través de sus filiales) de activos para su explotación, Vía Ágora, S.L.U. (“**Vía Ágora**” o el “**Gestor de Negocio**”) podrá proponer al Comité de Inversiones la rotación de activos a lo largo del periodo de 10 años desde la fecha del contrato de gestión de negocio suscrito por la Sociedad, el Asesor Estratégico (según se define a continuación) y el Gestor de Negocio en septiembre de 2023 (el “**Contrato de Gestión de Negocio**”) y del contrato de asesoramiento estratégico suscrito por la Sociedad, el Gestor de Negocio, Bankinter, S.A. (como entidad colocadora y agente) (“**Bankinter**”, la “**Entidad Colocadora**” o la “**Entidad Agente**”) y Bankinter Investment, SGIIC, S.A.U. (“**Bankinter SGIIC**” o el “**Asesor Estratégico**”) en septiembre de 2023 (el “**Contrato de Asesoramiento Estratégico**”) (el “**Periodo de Desinversión**”) (que dependerá, entre otros factores, de las condiciones del mercado, la composición de la cartera o la situación de cada activo). En cualquier caso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión de Negocio, la rotación de activos se realizará siempre bajo una aproximación individual, activo por activo, y no como una política general.

El Gestor de Negocio y el Asesor Estratégico se denominarán conjuntamente los “**Gestores**”. El Contrato de Gestión de Negocio y el Contrato de Asesoramiento Estratégico se denominarán conjuntamente los “**Contratos de Gestión**”.

En todo caso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión de Negocio, las rotaciones de activos que no se consideren activos esenciales, deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta del Comité de Inversiones. Las rotaciones de activos que tengan la consideración de activos esenciales deberán ser aprobadas, asimismo, por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y de sus filiales.

A continuación se incluye una descripción de las principales cláusulas del Contrato de Asesoramiento Estratégico y del Contrato de Gestión de Negocio.

A. Contrato de Asesoramiento Estratégico

El Asesor Estratégico presta a la Sociedad servicios relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad (los “**Servicios de Asesoramiento Estratégico**”), incluyendo, entre otros:

- (a) El asesoramiento y colaboración en el eventual proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un sistema multilateral de negociación o mercado regulado en España o en otra jurisdicción;
- (b) La colaboración en el gobierno corporativo de la Sociedad;
- (c) El asesoramiento en las estrategias de inversión y financiación de la Sociedad y de las filiales;
- (d) La asistencia al Consejo de Administración y, en su caso, a la dirección en el cumplimiento de sus deberes, incluyendo la provisión de soporte informativo para la toma de decisiones;
- (e) La asistencia y participación activa en la búsqueda y evaluación de financiación para la ejecución de la Estrategia de Inversión;
- (f) La revisión del plan de negocio y presupuestos formulados por el Gestor de Negocio y, en caso de que no dé su visto bueno a la propuesta, elaboración de un informe justificativo indicando los motivos del rechazo y de un informe de recomendaciones;
- (g) El asesoramiento en la dirección y gestión estratégica de la Sociedad y de las filiales;
- (h) El asesoramiento en la estrategia/política de colocación de capital de la Sociedad entre los inversores de banca privada de Bankinter (sociedad holding del grupo al que pertenece el Asesor Estratégico), identificando

oportunidades de inversiones entre dichos inversores con expectativas acordes con los planes de la Sociedad y coordinación de la eventual colocación;

- (i) El asesoramiento en captación de recursos, operaciones de ampliación de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, presondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital incrementado de la Sociedad entre los clientes de banca privada de Bankinter y coordinación de la operación;
- (j) La revisión de los planes específicos elaborados por el Gestor de Negocio para la gestión, supervisión y control, por activo o grupo de activos;
- (k) La revisión y seguimiento de la política de inversiones y desinversiones llevadas a cabo por el Gestor de Negocio, análisis y elaboración de un informe sobre las desviaciones asociadas a los proyectos ejecutados o propuestos por el Gestor de Negocio, para su presentación al Consejo de Administración;
- (l) La revisión y seguimiento de la cuantificación de las inversiones y del cálculo de necesidades financieras o rentabilidades esperadas propuestas por el Gestor de Negocio;
- (m) El análisis de determinadas propuestas planteadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y elaboración, en su caso, de un informe justificativo;
- (n) El seguimiento de los procesos de inversión y desinversión de activos; y
- (o) La gestión de la comunicación corporativa de la Sociedad y la representación institucional de la Sociedad.

En la prestación de sus servicios el Asesor Estratégico debe velar por que el Gestor de Negocio gestione los activos de conformidad con la Estrategia de Inversión descrita en el punto 5.1.1 a).

Durante la vigencia del Contrato de Asesoramiento Estratégico, el Asesor Estratégico debe mantener en vigor una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos, derivados de la ejecución de los Servicios de Asesoramiento Estratégico. A la fecha del Folleto, el Asesor Estratégico tiene suscrita esta póliza de seguro.

La Sociedad no puede contratar a ningún asesor distinto del Asesor Estratégico para la prestación de los Servicios de Asesoramiento Estratégico, tal como se establece en el apartado 1.1 del Contrato de Asesoramiento Estratégico.

Equipo de asesoramiento estratégico

El Asesor Estratégico presta los servicios a la Sociedad de forma directa, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Asesoramiento Estratégico, si bien tiene derecho a subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente.

El Asesor Estratégico está facultado para requerir al Consejo de Administración de la Sociedad para que proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de 2 consejeros de los 7 consejeros que forman el Consejo de Administración (véase el apartado A del punto 7.1 a)). El Presidente, Secretario y Vicesecretario, son nombrados a propuesta de los Consejeros propuestos por el Asesor Estratégico.

Honorarios y gastos

El Asesor Estratégico tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente, en su caso). Las comisiones relacionadas a continuación incluyen los gastos del día a día del Asesor Estratégico.

(i) Comisión base

Como contraprestación a los Servicios de Asesoramiento Estratégico prestados a la Sociedad, el Asesor Estratégico tiene derecho a percibir una comisión base (la “**Comisión Base del AE**”).

La Comisión Base del AE es trimestral, exigible por trimestres naturales vencidos, y consiste en el importe anual equivalente al resultado de la suma de la “Comisión Unidad Comprometida” más la “Comisión Unidad en Operación”. La “Comisión Unidad Comprometida” asciende al 0,06% anual del coste de adquisición de los activos, actualizado anualmente en base al IPC e incluyendo el valor estimado del precio de compra de los inmuebles más los gastos asociados a dichas compras (impuestos, asesoramiento financiero y legal, notaría, Registro Mercantil, etc.), a partir de la fecha en la que la Sociedad o sus filiales formalicen un acuerdo o pacto vinculante que otorgue el derecho a su adquisición. La “Comisión Unidad en Operación” asciende al 0,115% anual del coste de adquisición de los activos, actualizado anualmente en base al IPC e incluyendo el valor estimado del precio de compra de los inmuebles más los gastos asociados a dichas compras (impuestos, asesoramiento financiero y legal, notaría, Registro Mercantil, etc.), a partir de la fecha en la que el activo en cuestión esté en operación.

La Comisión Base del AE comenzó a devengarse el 6 de septiembre de 2023 y la primera liquidación tuvo lugar en febrero de 2024 por los honorarios correspondientes al cuarto trimestre de 2023.

(ii) *Comisión de éxito*

El Asesor Estratégico tiene derecho a percibir de la Sociedad una comisión de éxito equivalente al 12,50% sobre los retornos que excedan de una tasa interna de retorno (TIR) del 7% (la “**Comisión de Éxito del AE**”).

La TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero. Para el cálculo de la TIR se considerarán:

1. los flujos negativos de caja: (a) el importe de capital suscrito y desembolsado por todos los accionistas de la Sociedad en el aumento de capital, incluyendo capital social y prima de emisión; y (b) las futuras aportaciones a fondos propios adicionales que sean suscritas y desembolsadas por los accionistas actuales o futuros de la Sociedad; y
2. los flujos positivos de caja: (a) todos los flujos brutos procedentes de la Sociedad percibidos por los accionistas de la Sociedad en su condición de tales hasta el devengo de la Comisión de Éxito del AE (incluyendo, sin limitación, dividendos y reducciones de capital); y (b) el EPRA NAV (actualmente EPRA NTA)⁽⁸⁾ equivalente al 100% del capital social de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito del AE, excluyéndola.

El EPRA NAV (actualmente EPRA NTA)⁽⁸⁾ se calculará según se indica a continuación:

- En el supuesto de que produzca la Desinversión, se tendrá en cuenta el precio de venta de la Sociedad o el valor de los activos inmobiliarios residenciales del Grupo en base al precio de venta de los mismos, menos los costes de venta incurridos.
- En caso de que la Junta General de Accionistas de la Sociedad apruebe la modificación de la Estrategia de Puesta en Valor o no apruebe la Desinversión o se produzca alguno de los supuestos de resolución establecidos en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, salvo en el caso de cambio de control de la Sociedad, se tendrá en cuenta la valoración de los activos inmobiliarios residenciales del Grupo a fecha del devengo de la Comisión de Éxito del AE y realizada por uno de los expertos independientes designados en el Contrato de Asesoramiento Estratégico.
- En caso de que se produzca un cambio de control en la Sociedad, se tomará el mayor de los siguientes importes: (a) el valor implícito del 100% de las acciones de la Sociedad conforme al precio pagado por el inversor que adquiriera el control de la misma o determine el organismo regulador del mercado de valores que pudiera corresponder (por ejemplo, la CNMV); o (b) la valoración de los activos inmobiliarios residenciales del Grupo a fecha del devengo de la Comisión de Éxito del AE realizada por uno de los expertos independientes designados en el Contrato de Asesoramiento Estratégico.

(8): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

La Comisión de Éxito del AE será liquidada al Asesor Estratégico, se devengará y se calculará, principalmente en los siguientes supuestos:

- (a) En el momento en el que se produzca la Desinversión.
- (b) En caso de que la Junta General de Accionistas apruebe la modificación de la Estrategia de Desinversión, al cumplirse el décimo aniversario de la firma del Contrato de Asesoramiento Estratégico, o a la finalización de las prórrogas en su caso, y cada 3 años a partir de ese momento hasta que se produzca la Desinversión o hasta que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico, momentos en los que se volverá a calcular y devengar la Comisión de Éxito del AE.
- (c) En caso de que la Junta General de Accionistas no apruebe la Desinversión propuesta por el Consejo de Administración o las acciones necesarias para su ejecución y cada tres 3 años a partir de ese momento hasta que se produzca la Desinversión o hasta que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico, momentos en los que se volverá a calcular y devengar la Comisión de Éxito del AE.
- (d) En caso de adquisición del control de la Sociedad, según este supuesto se define en el Contrato de Asesoramiento Estratégico (i.e. fundamentalmente si cualquier persona o grupo de personas actuando de forma concertada adquiriese el control de la Sociedad).

(iii) Comisión de estructuración

El Asesor Estratégico tiene derecho a recibir de la Sociedad, como contraprestación por el asesoramiento en las ampliaciones de capital de la Sociedad y la colocación del capital entre sus inversores, un importe equivalente al 1% del capital social y prima desembolsados, neto de impuestos, comisiones y otros gastos y costes de adquisición.
Comisiones devengadas y pagadas al Asesor Estratégico en 2025

El importe total de las comisiones devengadas por la Sociedad al Asesor Estratégico en el ejercicio 2025 en virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico ascendió a 465 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

- Comisión Base del AE: 465 miles de euros; y
- Comisión por colocación de acciones: 0 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, del importe total devengado se encontraba pendiente de pago un importe de 142 miles de euros.

Duración

El Contrato de Asesoramiento Estratégico estará vigente durante el Periodo de Desinversión, incluidas, en su caso, sus prórrogas. A partir de dicho plazo, en caso de que no se haya producido la Desinversión y salvo que la Junta General de Accionistas de la Sociedad haya adoptado un acuerdo en otro sentido, el Contrato de Asesoramiento Estratégico se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades, salvo que cualquiera de las partes denunciase con, al menos, 6 meses de antelación la correspondiente prórroga.

Resolución

El Contrato de Asesoramiento Estratégico se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

- (i) *Resolución a instancia de la Sociedad o del Asesor Estratégico.*
 - a. Automática, sin necesidad de formalidad alguna, en la primera de las siguientes fechas:
 1. La fecha de la Desinversión.
 2. Superado el Periodo de Desinversión y, en su caso, las prórrogas, la fecha de expiración de cualquiera de sus ulteriores prórrogas, cuando cualquiera de las partes haya denunciado el contrato con seis meses de antelación.
 3. La fecha que las partes de mutuo acuerdo hayan acordado por escrito.
 - b. Previa notificación por escrito a la otra parte si se produce:

1. La extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, liquidación, disolución o cualquier otra forma de protección judicial de la otra parte por causas legales y/o involuntarias a la parte afectada.
2. La promulgación o modificación de cualquier ley o norma que tenga el efecto de convertir en ilegal la prestación de los servicios por el Asesor Estratégico a favor de la Sociedad o que impida sustancialmente la prestación de dichos servicios y siempre y cuando la situación, en caso de ser posible, no haya sido remediada dentro del plazo que sea requerido legalmente para ello conforme a lo dispuesto por dicha norma.

En caso de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas, el Asesor Estratégico tiene derecho a percibir la totalidad de las comisiones debidas hasta la fecha de la resolución (calculándose la Comisión de Éxito del AE a la fecha de resolución). Producida la resolución por la causa prevista en la letra (i) b.1 de este apartado, la parte no afectada por tal circunstancia debe notificar a la parte afectada su voluntad de resolver el contrato con expresión de los motivos.

(ii) Resolución a instancia de la Sociedad y de las filiales.

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del Asesor Estratégico.
- b. Por causas objetivas, la Sociedad podrá resolver el Contrato de Asesoramiento Estratégico, previa notificación al Asesor Estratégico, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:
 1. Por la separación de los miembros del Consejo de Administración designados por el Asesor Estratégico en ejercicio de la acción social de responsabilidad conforme al artículo 238 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que la causa justificativa en última instancia de dicha separación se haya producido después de que el Asesor Estratégico haya comunicado expresamente a la Sociedad que los esfuerzos por él realizados para conseguir la renuncia voluntaria, el cese o la remoción de dichos miembros del Consejo de Administración designados por el Asesor Estratégico han resultado infructuosos.
 2. Por la transmisión a terceros de las acciones representativas del capital social de la Sociedad que ostente el Asesor Estratégico o Bankinter Investment o el accionista vinculado al Asesor Estratégico que corresponda, salvo que haya obtenido la autorización previa y por escrito de la Sociedad o del Gestor de Negocio. Sin perjuicio de lo anterior, no se reputará transmisión del capital social que, en cada momento, ostente el Asesor Estratégico o Bankinter Investment o el accionista vinculado al Asesor Estratégico que corresponda, la realizada entre sociedades integradas dentro de su grupo o a entidades gestionadas por el Asesor Estratégico.

En cualquiera de dichos casos, si la Sociedad optara por la resolución del Contrato de Asesoramiento Estratégico, el Asesor Estratégico tendrá derecho a percibir las comisiones devengadas pendientes de liquidación (proporcionalmente en su caso) a la fecha de resolución, excluyendo por tanto la Comisión de Éxito del AE, y estas comisiones serán pagaderas en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la fecha de la resolución contractual.

(iii) Resolución a instancia del Asesor Estratégico

- a. Por incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones de la Sociedad y/o de las sociedades del Grupo.
- b. Por causas objetivas, el Asesor Estratégico podrá resolver el Contrato de Asesoramiento Estratégico, previa notificación a la Sociedad, en caso de:
 1. Adopción de cualquier acuerdo en sede de accionistas o de los órganos de gobierno de la Sociedad o de cualquier modificación estructural o estatutaria que, no justificada en un incumplimiento no subsanado del Asesor Estratégico, determine la imposibilidad o la no razonabilidad para el Asesor Estratégico de seguir prestando los Servicios de Asesoramiento Estratégico en la forma prevista en el Contrato de Asesoramiento Estratégico. A efectos ilustrativos, se entenderá que la prestación de los Servicios de Asesoramiento Estratégico ha devenido imposible o irrazonable para el Asesor Estratégico cuando la propia Sociedad, directa o indirectamente, está prestando por su cuenta y en

sustitución del Asesor Estratégico, la totalidad o la mayor parte de los Servicios de Asesoramiento Estratégico previstos bajo el Contrato de Asesoramiento Estratégico de forma recurrente, sin que hubiese mediado incumplimiento no subsanado del Asesor Estratégico.

2. Que un único accionista o varios accionistas actuando en concierto adquieran el control de la Sociedad en los términos previstos en la legislación vigente (un “**Cambio de Control de la Sociedad**”), o que el Asesor Estratégico pierda su condición de tal en la Sociedad y en los órganos de la misma (Comité de Inversiones y Consejo de Administración), si bien en estos supuestos la resolución del Contrato de Asesoramiento Estratégico sólo operará a requerimiento del Asesor Estratégico efectuado antes de los 180 días siguientes a la adquisición del control, transcurridos los cuales el Asesor Estratégico no estará facultado para resolver el Contrato de Asesoramiento Estratégico por dicho motivo.
3. Que, no habiéndose producido un Cambio de Control de la Sociedad, ésta proceda al cese de los consejeros designados por el Asesor Estratégico y la Sociedad no proceda a designar a los sustitutos indicados por el Asesor Estratégico, salvo que el cese de los consejeros esté justificado por un incumplimiento de sus obligaciones.
4. Aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de la modificación de la Estrategia de Desinversión con el voto en contra del Asesor Estratégico, o la no aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de la Desinversión o de las acciones necesarias para llevar a cabo dicha Desinversión.

En caso de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento Estratégico a instancia del Asesor Estratégico, la Sociedad está obligada a abonar en concepto de penalidad sustitutiva al Asesor Estratégico:

- (a) La Comisión de Éxito del AE que, en su caso, resulte calculada al tiempo de la resolución.
- (b) La Comisión Base del AE que se habría devengado hasta el décimo aniversario del Contrato de Asesoramiento Estratégico (o, en su caso, de la prórroga entonces en curso).
- (c) Asimismo, la Sociedad y sus filiales se comprometen a amortizar o recomprar la participación de Bankinter Investment (o del Asesor Estratégico o de cualquiera de las sociedades del grupo al que pertenecen Bankinter Investment y el Asesor Estratégico o la de cualquier persona vinculada a éstos) en el capital social de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero no necesariamente accionista de la Sociedad), en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la comunicación realizada a tal efecto por el Asesor Estratégico, ello a un precio calculado sobre la base de la última valoración disponible de los activos de la Sociedad.

B. Contrato de Gestión de Negocio

El Gestor de Negocio presta a la Sociedad y al Grupo servicios relacionados con la gestión ordinaria de la Sociedad, de las filiales y de sus respectivos activos, que incluye servicios (i) relativos a la dirección y administración societaria; (ii) específicos relacionados con la actividad de la Sociedad y de las filiales; y (iii) sobre registros, cuestiones fiscales y gestión de tesorería (los “**Servicios de Gestión de Negocio**”).

Entre los Servicios de Gestión de Negocio, el Gestor de Negocio debe principalmente (i) formular el plan de negocio y presupuestos de la Sociedad para su aprobación por el Comité de Inversiones y, posteriormente, por el Consejo de Administración; y (ii) elaborar determinados informes, con carácter anual, trimestral y mensual, sobre la evolución financiera y operativa de la Sociedad.

La prestación de los Servicios de Gestión de Negocio no requiere la previa aprobación por parte de la Sociedad o su Grupo, ni del Asesor Estratégico, excepto en los supuestos previstos en el Contrato de Gestión de Negocio, destacando principalmente la necesidad de autorización por parte del Consejo de Administración de la Sociedad (que deberá contar con la previa aprobación del Comité de Inversiones y de la Junta General de Accionistas en caso de que la misma fuera legalmente exigible), en relación con la prestación de servicios que guarden relación con cualquiera de las materias señaladas en el Contrato de Gestión de Negocio como servicios sometidos a autorización previa.

Durante la vigencia del Contrato de Gestión de Negocio, el Gestor de Negocio debe tener suscrita a su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil por un importe de hasta 10.000.000 euros por siniestro, que cubra cualquier reclamación de terceros, por daños personales o materiales, incluidos los daños directos e indirectos derivados de la ejecución de los Servicios de Gestión de Negocio. A la fecha del Folleto, el Gestor de Negocio tiene suscrita dicha póliza de seguro.

Exclusividad

El Contrato de Gestión de Negocio cuenta con una cláusula de exclusividad (tal como se establece en el apartado 15 del mismo). En este sentido, ni el Gestor de Negocio, ni ninguna de las sociedades de su grupo, podrán, directa o indirectamente a través de cualesquiera personas jurídicas, y exclusivamente dentro del territorio de España y Portugal: (i) prestar servicios similares a los regulados en el Contrato de Gestión de Negocio (entendidos dentro del sector residencial) a favor de sociedades durante un plazo de 5 años desde la fecha del Contrato de Gestión de Negocio (esto es, hasta el 6 de septiembre de 2028); o (ii) prestar servicios similares a los regulados en el Contrato de Gestión de Negocio a favor de empresas o vehículos de inversión de cualquier tipología promovidos por entidades de crédito y colocados entre sus clientes de banca privada, cuya actividad consista en la inversión en, y explotación de, edificios residenciales, siendo aplicable este compromiso por un período que comenzó en la fecha de firma del Contrato de Gestión de Negocio (esto es, 6 de septiembre de 2023) y termina a la extinción del Contrato de Gestión de Negocio.

Las limitaciones anteriores no resultan de aplicación cuando se trate de prestar servicios a sociedades o entidades o vehículos de inversión de cualquier tipología que sean promovidos o gestionados por Bankinter Investment o el Asesor Estratégico.

Equipo de gestión de negocio

El Gestor de Negocio debe prestar los servicios a la Sociedad de forma directa (incluidas sociedades de su grupo), mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar los Servicios de Gestión de Negocio, si bien tiene derecho a subcontratar y delegar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales siempre que continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente. El coste de dicha delegación por parte del Gestor de Negocio corre por cuenta de éste, salvo que otra cosa se acuerde por escrito con la Sociedad.

El Gestor de Negocio tiene derecho a designar 2 representantes en el Consejo de Administración de la Sociedad mientras el Contrato de Gestión de Negocio mantenga su vigencia.

Honorarios y gastos

El Gestor de Negocio tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más en su caso el IVA correspondiente). Las comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del día a día del Gestor de Negocio.

(i) Comisión de gestión de propiedades

Como contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio relativos a la gestión de los activos arrendados, el Gestor de Negocio tiene derecho a percibir una comisión de gestión de propiedades equivalente al resultado de la suma de la “Comisión de Primera Ocupación”, la “Comisión de Activos en Rotación” y la “Comisión de Rentas Ingresadas” (la “**Comisión de Gestión de Propiedades**”). La “Comisión Primera Ocupación” se devenga una sola vez y respecto de cada contrato de primera ocupación de los activos y asciende al 4,96% de las rentas netas correspondientes a la primera anualidad de cada contrato de primera ocupación. La “Comisión de Activos en Rotación” se devenga una sola vez respecto de cada contrato de arrendamiento y asciende al 50% de las rentas netas correspondientes a la primera mensualidad. La “Comisión Rentas Ingresadas” consiste en un importe igual al 4,96% de las rentas efectivamente recibidas y cobradas mensualmente por el Grupo bajo los distintos contratos de arrendamiento. La Comisión de Gestión de Propiedades se devenga mensualmente.

(ii) *Comisión base*

Como contraprestación a los Servicios de Gestión de Negocio prestados a la Sociedad (salvo aquellos que tengan un esquema de remuneración específico), el Gestor de Negocio tiene derecho a percibir una comisión base (la “**Comisión Base del GN**”).

La Comisión Base del GN es trimestral y es el resultado de la suma de la “Comisión Unidad Comprometida” y la “Comisión Unidad en Operación”. La “Comisión Unidad Comprometida” asciende al 0,07% anual del coste de adquisición de los activos, actualizado anualmente en base al IPC e incluyendo el valor estimado del precio de compra de los inmuebles más los gastos asociados a dichas compras (impuestos, asesoramiento financiero y legal, notaría, Registro Mercantil, etc.), a partir de la fecha en la que la Sociedad formalice un acuerdo o pacto vinculante que otorgue el derecho a su adquisición. La “Comisión Unidad en Operación” asciende al 0,155% anual del coste de adquisición de los activos, actualizado anualmente en base al IPC e incluyendo el valor estimado del precio de compra de los inmuebles más los gastos asociados a dichas compras (impuestos, asesoramiento financiero y legal, notaría, Registro Mercantil, etc.), a partir de la fecha en la que el activo en cuestión esté en operación.

La Comisión Base del GN comenzó a devengarse el 6 de septiembre de 2023 y la primera liquidación tuvo lugar en diciembre de 2023 por los honorarios correspondientes al cuarto trimestre de 2023.

(iii) *Comisión de éxito*

El Gestor de Negocio tiene derecho a percibir de la Sociedad una comisión de éxito equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR para los accionistas de la Sociedad del 7%. (la “**Comisión de Éxito del GN**”). La forma de cálculo y devengo de la Comisión de Éxito del GN es, *mutatis mutandis*, igual a la descrita anteriormente para la Comisión de Éxito del AE.

(iv) *Comisiones devengadas y pagadas al Gestor de Negocio en 2025*

El importe total de las comisiones devengadas por la Sociedad al Gestor de Negocio en 2025 ascendió a 1.249 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

- Comisión Base del GN: 576 miles de euros;
- Comisión de Gestión de Propiedades:
 - Comisión de Rentas Ingresadas: 263 miles de euros;
 - Comisión de Primera Ocupación: 400 miles de euros; y
 - Comisión de Activos en Rotación: 10 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, del importe total devengado se encontraba pendiente de pago un importe de 429 miles de euros.

Duración

El Contrato de Gestión de Negocio extiende su vigencia durante el Periodo de Desinversión, incluidas (en su caso) sus prórrogas. A partir de dicho plazo, en caso de que no se haya producido la Desinversión y salvo que la Junta General de Accionistas de la Sociedad haya adoptado un acuerdo en otro sentido, el Contrato de Gestión de Negocio se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades, salvo que cualquiera de las partes denunciase con, al menos, 6 meses de antelación la correspondiente prórroga.

Resolución

El Contrato de Gestión de Negocio se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) Resolución a instancia de la Sociedad o del Gestor de Negocio

En los mismos casos que los descritos con anterioridad en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Asesor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del AE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del AE, etc.

(ii) Resolución a instancia de la Sociedad y de las filiales

En idénticos supuestos que los relacionados anteriormente en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Asesor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del AE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del AE, etc., y además por causas objetivas, si se verifica alguna de las siguientes situaciones:

- a. Por cambio de control en el Gestor de Negocio, lo que comprenderá: (i) cualquier venta o transmisión directa o indirecta de la mayoría del capital social del Gestor de Negocio a favor de un tercero no integrado dentro del grupo de sociedades al que pertenece el Gestor de Negocio; y (ii) cualquier cambio material en la propiedad o en el control del Gestor de Negocio por el que pierda la consideración de sociedad integrada en el citado grupo de sociedades); o
- b. Porque D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia dejara de pertenecer al Equipo de Gestión.

(iii) Resolución a instancia del Gestor de Negocio

En situaciones iguales que las descritas con anterioridad en el Contrato de Asesoramiento Estratégico, *mutatis mutandis*, es decir, considerando al Gestor de Negocio en lugar del Asesor Estratégico, la Comisión de Éxito del GN en lugar de la Comisión de Éxito del AE, la Comisión Base del GN en lugar de la Comisión Base del AE, etc.

En caso de resolución del Contrato de Gestión de Negocio, la Sociedad deberá abonar en concepto de penalidad sustitutiva por todos los conceptos por resolución anticipada, los importes que se describen a continuación:

- (a) La Comisión de Éxito que, en su caso, resulte, calculada al tiempo de la resolución, que será abonada en el plazo de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la resolución contractual.
- (b) Las restantes comisiones (Comisión de Gestión de Propiedades y Comisión Base del GN) que se habrían devengado hasta el décimo aniversario de la firma del Contrato de Gestión de Negocio (o, en su caso, de las prórrogas o ulteriores prórrogas entonces en curso).
- (c) Asimismo, la Sociedad y sus filiales se comprometen a amortizar o recomprar la participación del Gestor de Negocio (o de las sociedades de su grupo o de personas vinculadas a éste) y/o la de D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia en el capital social de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero), en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor de Negocio, ello a un precio calculado sobre la base de la última valoración disponible de los activos de la Sociedad.

c) Estrategia de gestión de activos

El Gestor de Negocio debe gestionar los activos, la Sociedad y las sociedades del Grupo, de conformidad con la política establecida en la Estrategia de Inversión. Esta gestión, que comenzó en septiembre de 2023, terminará el 6 de septiembre de 2033 o, de producirse con anterioridad, cuando se resuelva el Contrato de Gestión de Negocio, y se podrá prorrogar de forma anual por acuerdo del Consejo de Administración si éste considera que es preciso para implementar la Estrategia de Desinversión (según este término se define a continuación) o que existe causa justificada en favor de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

d) Estrategia de desinversión

Entre los meses de enero y abril de 2031, el Gestor de Negocio presentará al Consejo de Administración la estrategia de desinversión que deberá ser aprobada por el Consejo de Administración dentro de dicho periodo (la “Estrategia de Desinversión”). La aprobación de la Estrategia de Desinversión requerirá en todo caso el voto afirmativo de los 2 miembros del Consejo de Administración designados en representación de Bankinter SGIIC.

La Estrategia de Desinversión propuesta por el Gestor de Negocio, cuyos términos serán ejecutados por él mismo, deberá plantear la desinversión de la Sociedad en toda su cartera de activos y la devolución de valor a los accionistas de la Sociedad (la “Desinversión”) a los 10 años de la fecha del Contrato de Gestión de Negocio (esto es, 6 de septiembre de 2033). No obstante, el Periodo de Desinversión se podrá prorrogar de forma anual por acuerdo del Consejo de Administración, si éste considera que es preciso para implementar la Desinversión o que existe causa justificada en favor de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

5.2 Actividades y mercados principales

5.2.1 Descripción de las principales actividades y los mercados principales en los que opera el emisor

Palatino es una sociedad propietaria, directa e indirectamente, a través de sus sociedades participadas, de una cartera de activos inmobiliarios promovidos, comercializados y gestionados por Vía Ágora. A 31 de diciembre de 2025, la única línea de actividad de la Sociedad era la adquisición o promoción de edificios residenciales para su posterior arrendamiento como viviendas. De forma accesoria, algunos de estos edificios residenciales pueden contar con locales comerciales destinados igualmente al arrendamiento. A 31 de diciembre de 2025 la superficie de locales comerciales apenas suponía el 0,4% del total de la superficie de la cartera de activos de Palatino. Para el desarrollo de su actividad, en septiembre de 2023 Palatino suscribió con los Gestores los Contratos de Gestión, cuyos principales términos se describen en el punto 5.1.1 b).

A 31 de diciembre de 2025, la cartera de activos del Grupo estaba formada por 17 edificios ubicados en el municipio de Madrid, que suponen una inversión total aproximada de 561 millones de euros. De dicho importe, 280 millones de euros se encuentran desembolsados a cierre del ejercicio 2025, quedando el resto pendiente hasta la fecha prevista de entrega de los inmuebles terminados. En conjunto, estos inmuebles suman un total estimado de 2.250 viviendas, de las cuales, 799 se encuentran terminadas y en explotación, mientras que las 1.451 viviendas restantes se encuentran en distintas fases de construcción. Se estima que estas últimas finalicen sus obras y comiencen a explotarse en régimen de alquiler en los siguientes plazos: 886 viviendas a lo largo del primer semestre de 2026 y 565 viviendas durante el primer semestre de 2028. A continuación se incluye una tabla con la cartera de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2025.

Activos	Localidad	Fecha Adquisición	Fecha Entrada Explotación	N.º Viviendas	N.º Edificios	Superficie (M²)	Tasa Ocupación (%)	Anticipos realizados a cuenta (Miles €)	Inversión Pendiente (Miles €)	Fecha Pagos Pendientes Realizar (Miles €)
Madnum	Madrid	21/12/2023	Jul 2024	374	1	28.792	98%	136.699	--	--
Lote 3	Madrid	22/11/2023	Jul-Nov 2025 ⁽¹⁾	425	4	33.681	95%	77.096	--	--
Lote 4	Madrid	22/11/2023	Abr 2026	452	5	35.101	--	8.398	76.391	Abr 2026
Lote 5	Madrid	22/11/2023	Jun 2026	434	5	35.647	--	9.130	83.049	Jun 2026
Valdebebas I	Madrid	25/06/2025	Dic 2027	239	1	18.891	--	21.397	50.614	Dic 2027
Valdebebas II	Madrid	31/07/2025	Jun 2028	326	1	25.000	--	26.729	71.404	Jun 2028
Total				2.250	17	177.112	--	279.533	281.375	--

(1): De los 4 edificios que forman parte del “Lote 3”, 2 fueron entregados en julio de 2025 y los otros 2 fueron entregados en noviembre de 2025.

El Grupo tiene por objeto la adquisición de activos residenciales ubicados en España y, prioritariamente en la Comunidad de Madrid. No obstante, no se descartan otras ubicaciones que presenten oportunidades de generar valor a la cartera. A continuación, se incluye un resumen del sector residencial en España y en la Comunidad de Madrid.

A. Sector residencial en España⁽⁹⁾

El sector residencial constituye uno de los pilares fundamentales de la economía española, representando, aproximadamente, el 17,8% del PIB de 2024 si se considera conjuntamente la construcción y las actividades inmobiliarias (*fuentes*: Instituto Nacional de Estadística (INE)—septiembre 2025). Este mercado es especialmente relevante en términos de inversión, tanto pública como privada, alcanzando en 2025 una cuota de mercado, según los datos publicados por la consultora Colliers, del 23,4% con una inversión de 4.094 millones de euros, lo que supone un aumento del 49% respecto a 2024. Asimismo, la actividad residencial tiene un elevado impacto en el desarrollo de las ciudades, no solo en grandes núcleos como Madrid o Barcelona, sino también en áreas metropolitanas y ciudades intermedias, donde la demanda de vivienda sigue impulsada por factores demográficos, sociales y económicos.

En el año 2025, el mercado residencial español concluyó con alrededor de 714.237 compraventas de viviendas, lo que supone un aumento del 12% en comparación con 2024. Este volumen de operaciones representó el mejor registro desde 2007, superior a los niveles alcanzados en 2022, el mejor año de la serie histórica desde 2007. Después del descenso que experimentó la demanda de compra de vivienda en 2023 (-10%) como consecuencia del endurecimiento de las condiciones financieras, actualmente se está viendo impulsada por la relajación de los tipos de interés y las crecientes necesidades de soluciones de vivienda en las principales capitales de provincia, una tendencia que está previsto que continúe en 2026 (*fuentes*: INE—Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad—página web INE consultada a 8 de abril 2026).

Las compraventas de vivienda de obra nueva en 2025 también crecieron un 16,1% respecto a 2024, como consecuencia del fuerte crecimiento poblacional en las principales ciudades de España, impulsado por la inmigración y el movimiento de personas hacia las grandes urbes, que continúa favoreciendo la demanda de vivienda en estas áreas. Además, en algunas comunidades como Madrid, se han implementado nuevas ayudas para los compradores de vivienda, con el objetivo de aligerar la carga financiera asociada a la compra de inmuebles. El mercado residencial de Madrid sigue liderando la demanda en el mercado de obra nueva con una cuota del 11,4%, seguida por Barcelona con el 10,3%. Alicante se sitúa en el tercer puesto con el 7,7%, mientras que Valencia (5,8%) y Málaga (5,2%) ocupan el cuarto y quinto lugar, respectivamente. En cuanto al mercado de segunda mano, la provincia de Madrid también registra el mayor número de operaciones (11,4%), seguida de Barcelona (10,6%), Alicante (7,9%), Valencia (6,2%) y Málaga (4,4%) (*fuentes*: INE—Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad—página web INE consultada a 8 de abril 2026).

Asimismo, cabe destacar la importancia de la demanda extranjera en 2025 con cifras similares a 2024. Alicante sigue siendo la provincia más elegida por los extranjeros, con el 21,5% de las compras realizadas por foráneos. Le siguen Málaga, con una cuota del 10,9%, Barcelona (9,3%), Madrid (6,5%), Valencia (6,2%), Murcia (5,9%) y las Islas Baleares (4,2%) (*fuentes*: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Número de transacciones inmobiliarias según residencia del comprador—página web Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible consultada a 8 de abril 2026).

En el cuarto trimestre de 2025, el precio medio de las operaciones de compraventa de vivienda se situó en 236.577 euros (representando un incremento del 8,8% respecto al cuarto trimestre de 2024), y el precio medio unitario se incrementó un 8,8%, alcanzando los 2.354 euros por metro cuadrado. Mientras que en el mercado de obra nueva, el precio medio subió un 7,9% respecto al mismo periodo de referencia de 2024, hasta los 268.500 euros, con un precio unitario de 2.500 euros por metro cuadrado (un incremento del 6,9% frente al cuarto trimestre de 2024) (*fuentes*: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Estadística Registral Inmobiliaria—febrero 2026).

Respecto a la producción de vivienda, las licencias de obra han mantenido una tendencia positiva durante el año 2025, consolidando el crecimiento observado en los años anteriores. A lo largo del ejercicio de 2025, se visaron 139.016 viviendas, lo que representó un incremento del 8,8% respecto a 2024 y el nivel de actividad más alto desde 2008. Este resultado superó incluso los números logrados en los tres años anteriores, posicionando al 2025 como un año clave en términos de actividad en el sector residencial (*fuentes*: Ministerio de Transportes y Movilidad

(9): *Fuentes*: *Snapshot Living* en España Q4 2025 por la consultora inmobiliaria Colliers—febrero 2026; Instituto Nacional de Estadística—Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y elaboración propia.

Sostenible—Visados de dirección de obra, obra nueva, ampliación y/o reforma de edificios—página web Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible consultada a 8 de abril 2026).

La producción de vivienda en España está dominada por los tres principales mercados de Madrid (14,5%), Málaga (8,2%) y Barcelona (7,3%). Estas ciudades concentraron cerca de un tercio de las nuevas viviendas libres terminadas hasta diciembre de 2025 en España. Por su parte, Alicante (6,6%), Sevilla (6,1%) y Valencia (3,8%) fueron las siguientes en términos de inicio de actividad (*fuentes*: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible—página web Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible consultada a 8 de abril 2026).

Asimismo, los datos sobre viviendas finalizadas en 2025 reflejan un ritmo inferior al de 2024, hasta alcanzar las 88.254 unidades, evidenciando el sostenimiento en el ritmo de entrega de proyectos residenciales (*fuentes*: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible—Certificaciones Fin de Obra—página web Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible consultada a 8 de abril 2026).

En cuanto a las previsiones para 2026, según la consultora CBRE en su informe *Real Estate Market Outlook 2026*, se prevé que el sector residencial en España siga siendo el principal destino de inversión inmobiliaria en España, apoyado por la creciente demanda de vivienda en alquiler y el fuerte interés del capital institucional. El sector avanza hacia una oferta más amplia y adaptada, clave para mejorar la accesibilidad y responder a las nuevas preferencias habitacionales.

B. Sector residencial en la Comunidad de Madrid⁽¹⁰⁾

El sector residencial en la Comunidad de Madrid se caracteriza por una elevada demanda de vivienda, impulsada por un crecimiento poblacional constante en la capital, lo que supone que en los últimos cinco años la Comunidad de Madrid haya sumado más de 357.000 habitantes (*fuentes*: INE—página web INE consultada a 8 de abril 2026).

El número de compraventas de vivienda creció en 2025 un 5% respecto al año anterior, alcanzando un total de 81.484 operaciones (*fuentes*: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España—Estadística Registral Inmobiliaria—febrero 2026). Aunque esta cifra es ligeramente inferior (-2,4%) a las de 2022, que fue un año muy positivo, la fuerte demanda en Madrid permite prever que el aumento en el volumen de transacciones en 2026 continúe siguiendo una tendencia al alza.

Adicionalmente, en 2024 y 2025, la Comunidad de Madrid implementó nuevas ayudas para facilitar la compra y el alquiler de vivienda, especialmente dirigidas a jóvenes (menores de 40 años) y familias numerosas o monoparentales. Estas ayudas buscan aliviar la carga financiera mediante deducciones fiscales, la posibilidad de financiar hasta el 100% del valor de la vivienda (tanto para viviendas obra nueva como de segunda mano y ampliado para personas de hasta 50 años) mediante avales, así como incentivos y subvenciones para la compra de la primera vivienda. Además, mediante el Plan de Choque de Vivienda 2026/2027 se están promoviendo cambios de uso a vivienda para aumentar la oferta disponible, con el objetivo de que en un plazo de 4 años se logre crear 15.000 hogares nuevos a un precio asequible.

Este Plan de Choque de Vivienda 2026/2027 incluye diversas medidas para incrementar el número de viviendas y para aumentar las facilidades para el acceso a la compra o alquiler de una viviendas: medidas de carácter urbanístico para incrementar la densidad del número de viviendas, la transformación de suelos dotaciones en residenciales, incremento del actual Plan Vive para alcanzar las 14.000 viviendas, ampliación de la dotación de viviendas (1.000 viviendas adicionales) para facilitar la emancipación de los jóvenes menores de 35 años y la ampliación del límite de edad para acceder al programa “*Mi Primera Vivienda*” (de 40 a 50 años), entre otros.

En 2025 se produjeron 17.610 operaciones de compraventa en 2025 en el mercado de obra nueva, lo que representó un incremento del 5,6% con respecto a 2024. De ese modo, en 2025 la vivienda nueva alcanzó una cuota de mercado del 21,6% (*fuentes*: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España—Estadística Registral Inmobiliaria—febrero 2026).

(10): *Fuentes*: INE; Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España; Idealista y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En el mercado de vivienda en alquiler, destaca el incremento de la demanda sustentado en un aumento de la población de origen extranjero, debido a los flujos migratorios tanto de residentes como de no residentes.

Como consecuencia de lo anterior, en 2025 los precios de la vivienda en Madrid se incrementaron por encima de la media de España. En 2025, los datos muestran un crecimiento del precio por metro cuadrado con respecto a 2024 (€/m²) del 29,3 % y de 28,4% para el sector de la compra y del alquiler de viviendas, respectivamente. Mientras que, a nivel nacional los incrementos entre 2024 y 2025 en el sector de la compra y del alquiler de viviendas fueron del 18,7% y del 21,5%, respectivamente (*fuentes*: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Estadística Registral Inmobiliaria, 4º trimestre 2025—febrero 2026; Idealista-Informe de precios—página web Idealista consultada a 8 de abril de 2026).

En cuanto a la producción de vivienda en la Comunidad de Madrid, los datos de visados para la construcción de viviendas alcanzaron en el 2025 las 18.568 unidades, cifra muy similar respecto a 2024 (*fuentes*: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible—Visados de Dirección de Obra—página web Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible consultada a 8 de abril 2026). No obstante, dicha cifra aún se encuentra un 10,3% por debajo de las licencias que se dieron en 2022. Este crecimiento se debe en parte a las nuevas normas urbanísticas de la Comunidad de Madrid, aprobadas con el objetivo de fomentar y facilitar futuros desarrollos, lo que ha impulsado la incorporación de nuevos proyectos de reparcelación en las zonas sur y este (Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros, El Cañaveral), la operación Campamento, Madrid Nuevo Norte, la Solana de Valdebebas y la Ribera del Calderón, entre otros.

Por su parte, los niveles de stock de vivienda en alquiler son residuales a causa, entre otros factores, de la escasez de suelo finalista, la dificultad para encontrar mano de obra cualificada, el aumento de los costes de producción y la insuficiente inversión destinada a la adquisición y promoción de nuevo suelo urbano. Lo anterior, unido a una demanda cuyo crecimiento no cesa, genera un desequilibrio en el mercado de vivienda en alquiler que en la ciudad de Madrid es más acuciante.

De cara a 2026, Madrid se perfila como uno de los principales destinos de inversión en el sector residencial para Europa, Oriente Medio y Asia (*fuentes*: Colliers—2026 Global Investor Outlook, enero 2026).

5.3 Inversiones

5.3.1 *Descripción (incluida la cuantía) de las inversiones importantes del emisor desde el final del período cubierto por la información financiera histórica incluida en el folleto de emisión de valores participativos hasta la fecha del folleto de emisión de valores participativos, así como de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa).*

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del Folleto, el Grupo no ha realizado inversiones significativas.

Por otro lado, a la fecha del Folleto, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo del Grupo incluye:

- Los proyectos “Lote 4” y “Lote 5” colaboración Público Privada, compuestos por diez edificios, todos ellos localizados en Madrid, que suponen 886 viviendas. El importe total de esta inversión es de 176,9 millones de euros, de los cuales 17,5 millones ya han sido desembolsados y queda pendiente por desembolsar un importe total de 159,4 millones de euros. Se espera que el Lote 4 esté terminado y listo para su explotación a partir de abril de 2026, y que el Lote 5 lo esté a partir de mayo de 2026. Las obras de dichos activos avanzan según lo previsto y tienen porcentajes de avance al 31 de diciembre de 2025 superiores al 84% en el caso del Lote 5 y del 100% en el caso del Lote 4. No obstante, en el caso del Lote 4 la Sociedad está actualmente gestionando los trámites finales para su próxima recepción. A la fecha del Folleto, todos los edificios que componen el Lote 4 y el Lote 5 se encuentran con las obras de edificación finalizadas y avanzando con el resto de las gestiones urbanísticas, los suministros, repasos y otros, precisos para completar los hitos previstos en los contratos de compra y que son necesarios para proceder a la entrega de los lotes por parte de Palatino.

- Contrato de compraventa “llave en mano” al Grupo Ferrocarril de un edificio de viviendas sito en Madrid, concretamente en Valdebebas, de 239 viviendas, cuya empresa encargada para la construcción de este proyecto es el Grupo Avintia. El importe total de esta inversión es de 72 millones de euros de los cuales, 21,4 millones han sido desembolsados en junio de 2025 y el resto será desembolsado a la fecha de entrega del edificio terminado previsto para el cuarto trimestre de 2027. Actualmente el proyecto cuenta con licencia de obras, las cuales se han iniciado en el mes de noviembre de 2025. Las viviendas tienen calificación provisional de “vivienda protegida” en régimen de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) por un plazo inicial de 15 años a contar desde la calificación definitiva.
- Contrato de compraventa “llave en mano” al Grupo Ferrocarril de un edificio de viviendas sito en Madrid, concretamente en Valdebebas, de 326 viviendas, cuya empresa encargada para la construcción de este proyecto es el Grupo Avintia. El importe total de esta inversión es de 98,1 millones de euros de los cuales, 26,7 millones han sido desembolsados a diciembre de 2025, 2,4 millones se esperan sean desembolsados a lo largo del segundo trimestre de 2026 y el resto será desembolsado a la fecha de entrega del edificio terminado previsto para el segundo trimestre de 2028. Actualmente el proyecto se encuentra en fase de obtención de licencia de obras, habiéndose iniciado las obras de movimientos de tierras y contención en el mes de febrero de 2026. Las viviendas tienen calificación provisional de vivienda protegida en régimen de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) por un plazo inicial de 15 años a contar desde la calificación definitiva.

Por lo tanto, a la fecha del Folleto, el importe total de los compromisos de inversión pendientes de desembolso asciende a 281 millones de euros.

5.4 Previsiones o estimaciones de beneficios

5.4.1 *Publicación de previsiones o estimaciones de beneficios pendientes*

A la fecha del Folleto, Palatino no ha publicado previsiones o estimaciones de beneficios pendientes. Asimismo, la Sociedad ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios en el Folleto.

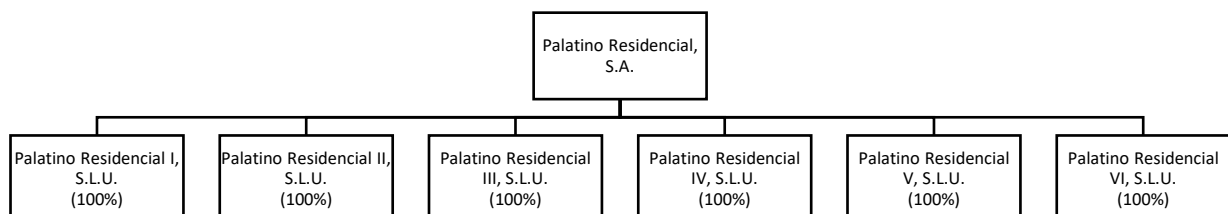
5.4.2 *Declaración en caso de que hayan sido publicados previsiones o estimaciones de beneficios que ya no sean válidos.*

No procede. A la fecha del presente Folleto, Palatino no ha publicado previsiones o estimaciones de beneficios.

6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

6.1 Descripción del grupo en el que se integra el emisor

A la fecha del Folleto, Palatino es la sociedad cabecera del Grupo. A continuación, se incluye un organigrama de las sociedades del Grupo a la fecha del Folleto:



Palatino es el socio único de cada una de las sociedades del organigrama anterior y no existe diferencia entre el porcentaje de participación en el capital y los derechos de voto.

7. GOBIERNO CORPORATIVO

7.1 Información de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección

a) **Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos, detalles sobre su experiencia y cualificación relevantes en materia de gestión e información adicional sobre principales actividades que desempeñan fuera del emisor.**

A. *Consejo de Administración y altos directivos*

▪ *Consejo de Administración*

Según lo establecido en el artículo 22 de los Estatutos Sociales de Palatino, el Consejo de Administración de la Sociedad debe estar integrado por 7 miembros.

A continuación se detalla la composición del Consejo de Administración de Palatino a la fecha del Folleto, indicando el cargo ejercido por cada uno de los miembros del Consejo.

Nombre	Cargo	Carácter consejero	Accionista al que representa	Fecha nombramiento	Fecha expiración
Jacobo Díaz García	Consejero y Presidente	Dominical	Bankinter SGIIC	19/12/2023	19/12/2029
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia.....	Consejero y Vicepresidente	Dominical	Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	06/02/2024	06/02/2030
Jaime Íñigo Guerra Azcona	Consejero	Dominical	Bankinter SGIIC	19/12/2023	19/12/2029
Patricia Hernández Cobo.....	Consejera	Dominical	Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	19/12/2023	19/12/2029
Juan José Vera Villamayor.....	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029
Íñigo Gortázar Sánchez-Torres.....	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029
Ignacio Larrú Martínez.....	Consejero	Externo	--	19/12/2023	19/12/2029

Alfonso Cárcamo Gil y Tomás Peña Grande son Secretario y Vicesecretario, respectivamente, no Consejeros de la Sociedad.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración, así como del Secretario y del Vicesecretario no Consejeros de Palatino es, a estos efectos, calle Conde de Peñalver, número 45, 6ª planta, 28006, Madrid.

▪ *Altos directivos*

A la fecha del Folleto, la Sociedad no cuenta con ningún alto directivo.

En septiembre de 2023, la Sociedad, Vía Ágora, Bankinter SGIIC y Bankinter suscribieron el Contrato de Asesoramiento Estratégico para prestar servicios, entre otros, relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios. Asimismo, en septiembre de 2023, la Sociedad, Bankinter SGIIC y Vía Ágora suscribieron el Contrato de Gestión de Negocio por el cual Vía Ágora presta al Grupo los servicios relacionados con la gestión integral de los activos residenciales en los que invierta, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios.

B. Miembros del Gestor de Negocio (externo)

A la fecha del Folleto, los miembros del Gestor de Negocio que actúan como órgano de gestión externo de la Sociedad son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Daniel Cuervo Iglesias	Director General de Negocio
Rosa María Peña Alonso	Directora General de Operaciones
Raquel Tahoces de San Juan	Directora de Inversiones
Marta López Fando	Directora Legal
Concha Carrión García de Velasco	Directora Comercial y Marketing
Jesús de Pablo de la Iglesia	Director Financiero
José Luis Villa Martínez	Director de Activos bajo Gestión

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de Vía Ágora es, a estos efectos, calle Conde de Peñalver, número 45, 6ª planta, 28006, Madrid.

C. Miembros del Asesor Estratégico (externo)

A la fecha del Folleto, los miembros del Asesor Estratégico que actúan como órgano de asesoramiento estratégico de la Sociedad son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Pedro María Sagüés González-Estrada.....	Managing Director en Bankinter SGIIC
Arántzazu Sánchez Janáriz.....	Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios de Bankinter

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de Bankinter SGIIC es, a estos efectos, Paseo de Eduardo Dato, número 18, 28010 Madrid.

D. Comité de Inversiones

Conforme a lo estipulado en el Contrato de Accionistas, la Sociedad constituyó un comité de inversiones (el “**Comité de Inversiones**”) (ajeno al Consejo de Administración de Palatino), cuyas principales funciones son:

- (i) Reportar periódicamente, mediante la revisión y aprobación de informes preparados por el Gestor de Negocio para su presentación en las reuniones del Consejo de Administración, dando cuenta del estado y la evolución de las inversiones existentes y comunicando cualesquiera otros datos relevantes; y
- (ii) Formular propuestas de inversión adecuadas a la estrategia de negocio y los objetivos de la Sociedad. Para el efectivo desarrollo de sus funciones, el Comité de Inversiones podrá apoyarse en los servicios prestados por el Gestor de Negocio y el Asesor Estratégico.

A continuación, se detalla la composición del Comité de Inversiones de Palatino a la fecha del Folleto.

<u>Nombre</u>	<u>Accionista que propuso su nombramiento</u>	<u>Fecha nombramiento</u>
Patricia Hernández Cobo.....	Vía Ágora	19/12/2023
Raquel Tahoces de San Juan	Vía Ágora	19/12/2023
Arantzazu Sánchez Janáriz.....	Bankinter Investment SGIIC	19/12/2023
Pedro María Sagüés González-Estrada.....	Bankinter Investment SGIIC	19/12/2023

En el siguiente apartado E de este punto 7.1 a) se incluye un resumen del *curriculum vitae* de los miembros del Comité de Inversiones de Palatino.

E. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos

▪ **Consejo de Administración de Palatino**

A continuación, se incluye un resumen del *currículum vitae* de los miembros del Consejo de Administración de Palatino.

Jacobo Díaz García

Es Director Financiero de Bankinter, puesto que ocupa desde 2018. Es miembro del Comité de Dirección y forma parte de los órganos de administración de diferentes sociedades filiales de Bankinter. Con anterioridad, también en Bankinter, ha desempeñado los puestos de Director Financiero y Relación con Inversores y de Director de Desarrollo Corporativo, Productos y Mercados. Previamente trabajó durante diez años en el sector de la consultoría.

Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y Executive MBA por la Booth Business School de la University of Chicago y Senior Executive Program por la Columbia University.

Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia

Con una trayectoria profesional de más de 40 años dedicados a la promoción inmobiliaria residencial, ha sido presidente de Agofer y Vía Célere. Actualmente ocupa la presidencia de la Corporación Vía Ágora y del Clúster de la Edificación, cargos, que compaginó con la presidencia de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña) de la que fue presidente hasta octubre de 2024 y con la presidencia de ASPRIMA (cargo que ostentó hasta julio de 2022).

En los últimos años ha hecho que su corporación evolucione y crezca con diferentes líneas de negocio destinadas a transformar el sector inmobiliario: Vía Ágora, Lignum Tech, Lignum Tech Forest y la Fundación Gómez–Pintado.

Ha recibido el Premio Nacional de la Edificación 2023, que otorga el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE).

Jaime Íñigo Guerra Azcona

Actualmente es Director General de Bankinter (Director de Banca de Inversión), posición que ocupa desde el año 2013. Entre los años 2004 y 2013, ocupó el cargo de Secretario General de Bankinter (Área Legal, Área Fiscal y Área de Cumplimiento Normativo y Corporativo). Previamente, desempeñó el cargo de Secretario del Consejo y Director de Servicios Jurídicos del ICO. Además, es Abogado del Estado, en excedencia desde el año 2002.

Es licenciado en Derecho y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y PLD (*Program for Leadership Development*) por Harvard Business School (Boston-MASS).

Patricia Hernández Cobo

Licenciada en Derecho, con la especialidad jurídico empresarial, un máster en asesoría fiscal y un programa de desarrollo directivo en IESE Business School.

Es CEO de Vía Ágora, además de secretaria del patronato de la Fundación Gómez – Pintado, entidad sin ánimo de lucro encargada de canalizar toda la política ESG de la Corporación Vía Ágora.

Su vinculación con la corporación es anterior, ya que es en 2007 cuando se incorpora al proyecto como directora del departamento jurídico, cuando esta sociedad iniciaba su andadura como holding del Grupo Vía Célere, marca inmobiliaria de alcance internacional, especializada en el negocio de promoción residencial en España, Brasil, Polonia y Bulgaria.

Juan José Vera Villamayor

Es CEO de Valfondo, una de las principales gestoras de vehículos de inversión pionera en el sector logístico.

Con tres décadas de experiencia en el sector del Real Estate, Juan José se incorporó a Valfondo en 2003 y, bajo su liderazgo, Valfondo ha protagonizado los proyectos logísticos más destacados de los últimos años en la Península Ibérica, ha llevado a cabo la exitosa salida a Bolsa de Montepino y ha expandido sus operaciones a Portugal, consolidando así la posición de Valfondo y Montepino en el mercado.

Es arquitecto técnico por la Universidad de Navarra e ingeniero de edificación por la Universidad de Zaragoza.

Íñigo Gortázar Sánchez-Torres

Es Managing Partner y cofundador de Plenium Partner desde 2007. Anteriormente trabajo en Banca de Inversión en Schroder y Citigroup. Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE).

Ignacio Larrú Martínez

Es consejero de Montepino Logística.

Compagina esta labor con la dirección de programas relacionados con inteligencia artificial, el análisis de datos y la industria 4.0 en el Instituto de Empresa.

Anteriormente trabajó en Crédit Agricole CIB donde asesoraba en transacciones de M&A y derivados corporativos. Asimismo, fue Consejero y socio de Kanoar Ventures donde se ocupaba de la gestión de las áreas de soporte y era miembro del comité de inversión de MVB Fund. En la actualidad, Ignacio forma parte del equipo docente del IE.

Es Ingeniero Superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid, Executive MBA por el IESE Business School y Executive Master en Dirección de entidades financieras por el IEB.

▪ *Miembros del Gestor de Negocio*

A continuación, se incluye un resumen del *currículum vitae* de los miembros del equipo gestor de Vía Ágora que no son miembros del Consejo de Administración de Palatino.

Daniel Cuervo Iglesias

Director General Corporativo y de Negocio de Vía Ágora, miembro del Comité de Dirección desarrollando las políticas corporativas y gestionando los equipos de negocio y gestión de la actividad promotora.

Anteriormente, ha ocupado la dirección general y secretaría general de ASPRIMA y APCEspaña, las dos patronales de referencia del sector promotor en Madrid y España, respectivamente.

Inició su carrera en Ahorro Corporación como miembro del departamento de financiación inmobiliaria del área de mercado de capitales de Ahorro Corporación Financiera.

Licenciado en Derecho y con una especialidad en dirección de empresas por la Universidad Complutense de Madrid, también ha cursado el Máster en Banca y Finanzas en Afi Global Education y el Programa de Promoción y Desarrollo Inmobiliario (PDI) en el Instituto de Estudios Inmobiliarios Financieros.

Rosa María Peña Alonso

Es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid (UPM). Con más de 30 años de experiencia en la promoción inmobiliaria y en la construcción de edificios, actualmente es la Directora General de Operaciones de Vía Ágora.

Raquel Tahoces de San Juan

Licenciada en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, con más de 25 años de experiencia en inversión inmobiliaria y análisis de activos en destacadas compañías del sector, tales como Agofer, Vía Célere y Vía Ágora, donde actualmente desempeña el cargo de Directora de Inversiones.

Marta López-Fando

Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario. Comenzó su carrera profesional en Agofer. Tras la venta de la compañía pasó a formar parte de Grupo Sando donde desarrolló su profesión en el ámbito procesal civil y administrativo y se integró en el área de medio ambiente. Posteriormente, en 2016 paso a formar parte del equipo de Vía Célere del que fue directora del departamento jurídico hasta que en 2020 se unió al equipo de Vía Ágora.

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Máster en Gestión Pública impartido por el Centro de Estudios de Gestión, Análisis y Evaluación de la Universidad Complutense de Madrid.

Concha Carrión García de Velasco

Licenciada en Derecho y Máster en Gestión Comercial y Marketing por ESIC, cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, liderando estrategias comerciales y de marketing en proyectos residenciales de obra nueva, tanto *build to sell* como *build to rent*, en distintas promotoras. Desde 2022 forma parte del equipo directivo de Vía Ágora, donde dirige el departamento comercial y de marketing de la compañía.

Jesús de Pablo de la Iglesia

Licenciado en Ciencias Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y Título ROAC, cuenta con más de 30 años de experiencia como auditor de cuentas y director financiero.

José Luis Villa Martínez

Director de activos bajo gestión en Vía Ágora desde 2024. Anteriormente ocupó cargos en la Dirección Financiera de Vía Célere (2007 a 2020), Gesbro (2020 a 2021) y Elix Servicios Inmobiliarios (2021 a 2024).

Licenciado en Economía por la Universidad Complutense de Madrid (UCM) y auditor de cuentas inscrito en el ROAC y ejerciente hasta 2007. También cuenta con cursos de post grado en economía industrial, el Master en Auditoría de Cuentas, el Programa de Dirección General en el IESE y el curso de certificación COSO en auditoría interna. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector de la promoción inmobiliaria.

▪ *Miembros del Asesor Estratégico*

A continuación, se incluye un resumen del *curriculum vitae* de los miembros del equipo gestor del Asesor Estratégico.

Pedro María Sagüés González-Estrada

Es actualmente Managing Director y responsable de Fondos de Inversión Alternativa de la Unidad de Banca de Inversión de Bankinter. Cuenta con más de 20 años de experiencia en Banca de Inversión, habiendo sido responsable de Fusiones y Adquisiciones en Bankinter (2011-2016), Director de Corporate Finance de Socios Financieros (2008-2011) y Espíritu Santo Investment (2005-2008), Gerente de Desarrollo Corporativo y RR.II. de Telefónica New Media - Antena 3 TV (2001-2005) y Analista de Corporate Finance de Citigroup (1998-2001).

Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE) y executive MBA por el IE Business School.

Arántzazu Sánchez Janáriz

Es Directora de la Unidad de Activos Inmobiliarios de Bankinter, encargada de la desinversión, entre otros, de los activos adjudicados del banco. Es miembro del Comité de Inversiones de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A. Tiene una amplia experiencia en el sector inmobiliario, con más de 20 años trabajando en el mismo. Ha ocupado diversos puestos de dirección y gestión inmobiliaria, entre otros la Dirección de la Asesoría Jurídica Zona Sur en Ferrovial Inmobiliaria (1998-2001), Directora de la Asesoría Jurídica y miembro del Consejo de Administración de El Reino de Don Quijote, Gerente de la Zona Centro en Acciona Inmobiliaria (2004-2009) y Dirección de la Territorial Centro en Banco Santander-Altamira (2009-2015), gestionando una cartera de 2.200 millones de euros.

Es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, Máster en Urbanismo por la U.A.M.- Cátedra Pablo de Olavide.

b) Detalles sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos.

De conformidad con la información proporcionada a Palatino por las personas mencionadas en el punto 7.1 a), no existe relación familiar alguna entre ellas, salvo por la relación conyugal existente entre D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia y D^a Rosa María Peña Alonso.

c) Información en materia de condenas, sanciones administrativas e inhabilitaciones entre cualquiera de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos durante los últimos cinco años.

De conformidad con la información de que dispone Palatino, durante los 5 años anteriores a la fecha de este Folleto, se hace constar que ninguna de las personas físicas mencionadas en el apartado E de este punto 7.1 a) ha sido condenada en relación con delitos de fraude; ni ha sido objeto de ninguna investigación pública oficial, sanciones por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de una sociedad emisora o por su actuación en la gestión de los asuntos de una sociedad emisora.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA

8.1 Estados financieros

El presente punto incluye información financiera consolidada auditada del Grupo correspondiente al ejercicio 2025.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 fueron formuladas por el Consejo de Administración y elaboradas de conformidad con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones posteriores (el “PGC”).

Al amparo de lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Folletos, se incorporan por referencia al Folleto las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, así como el correspondiente informe de gestión consolidado e informe de auditoría, que están disponibles en la página web de Palatino (www.palatinoresidencial.com)⁽¹¹⁾. Asimismo, en la medida en que la Sociedad tiene la consideración de pequeña y mediana empresa (pyme) y sus acciones no están admitidas a negociación en un mercado regulado, no tiene la obligación de incluir información sobre cuestiones de sostenibilidad de conformidad con el artículo 19 *bis* la Directiva 2013/34/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los estados financieros anuales, los estados financieros consolidados y otros informes afines de ciertos tipos de empresas.

(11): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

8.1.1 Información financiera auditada del último ejercicio

A. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

La tabla siguiente recoge el balance de situación consolidado auditado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

BALANCE	31/12/2025
	Auditado (euros)
ACTIVO	
Inmovilizado intangible	93.578
Aplicaciones informáticas.....	93.578
Inversiones Inmobiliarias	279.279.699
Terrenos.....	83.524.207
Construcciones	50.705.743
Mobiliario, equipamiento e instalaciones	760.238
Concesiones, derechos superficie.....	77.143.050
Anticipos inversiones inmobiliarias.....	67.146.461
Inversiones financieras a largo plazo	231.798
Otros activos financieros	231.798
Activo no corriente	279.605.075
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	536.473
Clientes por arrendamientos	220.502
Deudores varios	14.499
Activo por impuesto corriente.....	301.472
Otros créditos con Administraciones Públicas.....	0
Inversiones financieras a corto plazo	13.308
Otros activos financieros	13.308
Periodificaciones a corto plazo	50.406
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.199.238
Tesorería.....	6.199.238
Activo corriente	6.799.425
Total activo	286.404.500
PATRIMONIO NETO	
FONDOS PROPIOS	
Capital	17.219.000
Capital escriturado.....	17.219.000
Prima de emisión.....	154.431.000
Reservas	(774.083)
Reserva legal.....	138.806
Otras reservas.....	(912.889)
Reservas en sociedades consolidadas	(641.684)
Resultado del ejercicio.....	(705.006)
Total patrimonio neto	169.529.227
PASIVO	
Deudas a largo plazo	115.562.854
Deudas con entidades de crédito.....	113.871.999
Otros pasivos financieros.....	1.690.855
Pasivo no corriente	115.562.854
Deudas a corto plazo	160.770
Deudas con entidades de crédito.....	160.770
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.151.649
Proveedores empresas grupo y asociadas	686.827
Acreedores varios.....	238.284
Pasivo por impuesto corriente.....	88.651
Otras deudas con las Administraciones Públicas	55.054
Anticipos de clientes	82.833
Pasivo corriente	1.312.419
Total patrimonio neto y pasivo	286.404.500

B. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada auditada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

	<u>31/12/2025</u>
	<u>Auditado</u>
<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</u>	<u>(euros)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	5.519.972
Ingresos por arrendamientos	5.519.972
Otros gastos de explotación	(4.263.035)
Servicios exteriores	(3.853.578)
Tributos	(409.457)
Amortización del inmovilizado	(1.746.012)
Resultado de explotación	(489.075)
Ingresos financieros	1.111.883
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	1.111.883
Gastos financieros	(1.175.075)
Por deudas con terceros	(1.175.075)
Resultado financiero	(63.192)
Resultado antes de impuestos	(552.267)
Impuestos sobre beneficios	(152.739)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(705.006)
Resultado del periodo	(705.006)

C. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

La tabla siguiente recoge el estado de flujos de efectivo consolidado auditado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

	<u>31/12/2025</u>
	<u>Auditado</u>
<u>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO</u>	<u>(euros)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3.760.764
Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	(552.267)
Ajustes al resultado.....	1.809.204
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias.....	1.746.012
Ingresos financieros.....	(1.111.883)
Gastos financieros.....	1.175.075
Cambios en el capital corriente.....	3.819.030
Deudores y otras cuentas a cobrar.....	2.113.552
Otros activos corrientes.....	172.347
Acreedores y otras cuentas a pagar.....	405.617
Otros activos y pasivos no corrientes.....	1.127.513
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(1.315.202)
Pago de intereses.....	(1.244.082)
Cobro de intereses.....	128.643
Cobros (pagos) por impuesto sobre sociedades.....	(199.763)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(117.637.355)
Pagos por inversiones.....	(117.637.355)
Inversiones inmobiliarias.....	(117.616.951)
Aplicaciones informáticas.....	(20.404)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	113.908.263
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	(32.742)
Emisión de instrumentos de patrimonio.....	(32.742)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	113.941.005
Emisión de deudas con entidades de crédito.....	113.941.005
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes.....	31.672
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	6.167.565
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	6.199.238

D. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

La siguiente tabla muestra el estado total de cambios en el patrimonio neto del Grupo para el periodo entre 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2025.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (EUROS)	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2024	17.219.000	154.431.000	(2.131.889)	(61.506)	810.374	170.266.979
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.....	--	--	--	--	(705.006)	(705.006)
Distribución de resultados del ejercicio anterior.....	--	--	1.388.056	(577.686)	(810.374)	--
Operaciones con socios o propietarios	--	--	--	--	--	--
Ampliación de capital.....	--	--	(30.250)	(2.492)	(4)	(32.746)
Saldos a 31 de diciembre de 2025	17.219.000	154.431.000	(774.083)	(641.684)	(705.006)	169.529.227

E. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las respectivas memorias de las cuentas anuales auditadas consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 ([enlace](#)), que han sido incorporadas por referencia al Folleto. Véanse los puntos 2, 3 y 5 de las memorias de dichas cuentas anuales consolidadas.

F. PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieras del Grupo a 31 de diciembre de 2025.

	<u>31/12/2025</u>
	<u>(miles €)</u>
<u>PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIERAS</u>	<u>No auditado</u>
EBITDA ⁽¹⁾	1.257
Gross Asset Value (GAV) ⁽¹⁾	314.920
Deuda financiera neta ⁽¹⁾	107.833
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) ⁽¹⁾	205.076
Loan to Value (LTV) del Grupo ⁽¹⁾	34%

(1): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

8.2 Normas contables

8.2.1 Normas contables aplicadas en la información financiera

La información financiera incluida en el Folleto ha sido elaborada de acuerdo con el PGC.

8.2.2 Información financiera auditada preparada con arreglo a las normas nacionales de contabilidad

La información financiera consolidada auditada correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad fue preparada según el PGC. Por tanto, los estados financieros consolidados auditados incluidos en el punto 8.1.1 se componen del balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado de la Sociedad, así como de las correspondientes notas explicativas y el informe de gestión consolidado.

8.2.3 Estados financieros consolidados e información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 se incluyen en el punto 8.1.1.

Por otro lado, respecto a la información financiera intermedia, no procede su inclusión en la medida en que, a la fecha del presente Folleto, Palatino no ha publicado información financiera intermedia (trimestral o semestral) desde la fecha de los últimos estados financieros auditados.

8.3 Auditoría de la información financiera anual

8.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”) de conformidad con la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas y demás normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España.

PwC está domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

8.3.2 Declaración sobre la opinión del auditor en relación con la información financiera auditada.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 fueron auditadas por PwC sobre las que ha expresado una opinión sin salvedades.

8.4 Cambio significativo en la situación financiera del emisor

8.4.1 Descripción de cualquier cambio significativo en la situación financiera del emisor que se haya producido desde el cierre del último ejercicio.

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del Folleto, no se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el Folleto.

8.5 Información financiera pro-forma

No aplicable.

9. INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El informe de gestión consolidado de la Sociedad está disponible en la página web de Palatino (www.palatinoresidencial.com)⁽¹²⁾. Por otro lado, la Sociedad no tiene obligación de elaborar el informe de sostenibilidad (véase el punto 8.1).

10. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

10.1 Descripción de la política de dividendos y de recompra de acciones

A. Descripción de la política de distribución de dividendos del emisor y cualquier restricción al respecto

La política de distribución de dividendos y su importe se fija por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. Aunque Palatino tiene la intención de establecer una política de reparto de dividendos, actualmente no cuenta con una. El pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores como la satisfactoria gestión del negocio, los resultados operativos y las posibles limitaciones que puedan contener los contratos de financiación suscritos por la Sociedad, alguno de los cuales—en particular, el correspondiente al Lote 3—limitan el reparto de dividendos en ciertos escenarios habituales en este tipo de contratos de financiación, como por ejemplo si no se cumple un determinado *Loan to Value* (LTV) o una concreta ratio de cobertura del servicio de la deuda (*covenants*) y estar al corriente del pago del préstamo, entre otros.

El 9 de abril de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución a los Accionistas de 1,6 millones de euros en concepto de prima de emisión, la cual no se ve afectada por las limitaciones previstas en los contratos de financiación. El pago a los Accionistas del importe correspondiente a la prima de emisión se realizó el 10 de abril de 2026.

Reglas especiales para la distribución de dividendos

El artículo 32 de los Estatutos Sociales de Palatino incluye una serie de reglas especiales de distribución de dividendos y de cantidades análogas a los dividendos (*e.g.* reservas o prima de emisión):

(12): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

“4. *Reglas especiales para la distribución de dividendos*

- a) *Exigibilidad del dividendo.* Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.
- b) *Cálculo del importe del dividendo.* Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista.”

B. Descripción de la política de recompra de acciones del emisor

Al margen de lo previsto en los Contratos de Gestión descritos en los apartados A y B del punto 5.1.1 b), la Sociedad no cuenta con ninguna política o plan de recompra de acciones.

11. DETALLES DE LA OFERTA

11.1 Términos y condiciones de la oferta

11.1.1 Importe total, condiciones, calendario previsto y procedimiento para participar en el Aumento de Capital de la oferta.

a) Importe total de la oferta

El importe efectivo total del Aumento de Capital es de 62.686.802,64 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.303.452 de acciones ordinarias, representadas por títulos nominativos simples o múltiples, de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 10,82 euros cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación (las “**Acciones Nuevas**”), todo ello en virtud de los acuerdos societarios que se indican a continuación:

- (i) Acuerdo adoptado, bajo el punto séptimo del orden del día, por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2026 en virtud del cual se aprobó aumentar el capital social en un importe efectivo (valor nominal más prima de emisión) de 63 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta. Se delegó expresamente en el Consejo de Administración la facultad de determinar: (i) el importe nominal total del aumento del capital y el número de acciones ordinarias a emitir, que serían como máximo de 6.300.000 euros y de 6.300.000 acciones, respectivamente; y (ii) el precio de emisión (valor nominal más prima de emisión) de las nuevas acciones, sin que éste pueda ser inferior a 10 euros por acción.
- (ii) Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de 9 de abril de 2026, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 9 de abril de 2026 bajo el punto séptimo del orden del día, en virtud del cual se aprobó ejecutar el referido acuerdo de Aumento de Capital, estableciendo los términos y condiciones del Aumento de Capital no fijados por la Junta General de Accionistas, entre otros, (i) la prima de emisión, que quedó fijada en 10,82 euros; (ii) el importe nominal total, que quedó fijado en 5.303.452 euros; y (iii) el número de Acciones Nuevas, que quedó fijado en 5.303.452 acciones. Por tanto, el Consejo de Administración fijó un precio de suscripción de 11,82 euros (valor nominal más prima de emisión) (el “**Precio de Suscripción**”) por Acción Nueva, calculado sobre la base del EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA)⁽¹³⁾ a 31 de diciembre de 2025, ajustado por la reducción del patrimonio neto en 1,6 millones de euros como consecuencia de la distribución a los Accionistas en concepto de prima de emisión que aprobó la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2026 y se abonó el 10 de abril de 2026.

(13): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

Las Acciones Nuevas representan un 30,80% del capital social de Palatino antes del Aumento de Capital y un 23,55% del capital social de la Sociedad después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.

▪ *Suscripción incompleta del Aumento de Capital*

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito (véase el factor de riesgo núm. 28—“*El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad.*”).

b) Condiciones a las que está sujeta la oferta

El Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna.

c) Calendario orientativo y estimativo del Aumento de Capital

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo del Aumento de Capital:

FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
14/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción del Folleto en los registros oficiales de la CNMV.
16/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME). ▪ Último día en el que las acciones de Palatino llevan aparejados derechos de suscripción preferente para el Aumento de Capital.
17/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrá solicitar la suscripción de Acciones Nuevas y, en su caso, de Acciones Adicionales. ▪ Primer día en que los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas podrán transmitirse.
18/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Último día en el que los derechos de suscripción preferente podrán transmitirse. ▪ Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).
19/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inicio y finalización del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.
22/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta). ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando las Acciones de Asignación Discrecional suscritas, en su caso, durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).
26/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desembolso de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional. ▪ Registro de las Acciones Nuevas y su respectivo titular en el libro registro de accionistas de la Sociedad. ▪ Otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y presentación en el Registro Mercantil para su inscripción.
29/05/2026	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscripción de la escritura pública del Aumento de Capital en el Registro Mercantil. ▪ Publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad comunicando la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública del Aumento de Capital.

El calendario anterior es estimativo y, en consecuencia, sus plazos podrían no cumplirse con el consiguiente retraso en la ejecución del Aumento de Capital. Existe la posibilidad de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital en el caso de que en cualquiera de los periodos de suscripción hubiera quedado íntegramente desembolsado. De producirse un cambio significativo en el calendario previsto o el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad lo comunicará lo antes posible a los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁴⁾.

(14): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

Tan pronto como se verifique la aprobación y registro del Folleto por la CNMV, la Sociedad publicará el Folleto en su página web (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁴⁾.

d) Procedimiento de suscripción del Aumento de Capital

(1) PERIODO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE (1ª VUELTA) Y, EN SU CASO, SOLICITUD DE ACCIONES ADICIONALES

Se reconoce a los Accionistas de Palatino el derecho de suscripción preferente de las Acciones Nuevas en los términos que se recogen en los siguientes apartados.

i) Asignación de los derechos de suscripción preferente

Las Acciones Nuevas se ofrecerán con carácter preferente a los Accionistas de Palatino que figuren como titulares de acciones de la Sociedad el 16 de abril de 2026 (los “**Accionistas**”), día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital.

ii) Derechos de suscripción preferente

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas de Palatino podrán ejercitar, durante el Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

Se hace constar que, a la fecha de este Folleto, Palatino no es titular de acciones en autocartera.

A continuación, se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de la Sociedad: 17.219.000 acciones.
- Número de acciones de la Sociedad con derechos de suscripción preferente: 17.219.000 acciones.
- Número de Acciones Nuevas: 5.303.452 acciones.
- Número de Acciones Nuevas/Número de acciones con derechos de suscripción preferente: $5.303.452/17.219.000 = 30,80\%$.

A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Palatino de la que sea titular. Por cada 250 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 77 Acciones Nuevas.

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, a 11,82 euros por Acción Nueva.

iii) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles por cualquier medio admitido en derecho en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

iv) Ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El periodo de suscripción preferente tendrá una duración de 1 mes desde la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 17 de abril de 2026 y finalice el 18 de mayo de 2026 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse durante dicho periodo.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas titulares de, al menos, 250 derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de preferencia en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas.

Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, además de los Accionistas, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 250 derechos de suscripción preferente por cada 77 Acciones Nuevas, y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la Sociedad, a través de la Entidad Agente, indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el apartado C del punto 11.1.2).

En ningún caso se asignarán a los Accionistas y a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado B del punto 11.1.2.

v) *Solicitud de Acciones Adicionales*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”), así como los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”), podrán dirigirse a la Sociedad, a través de la Entidad Agente, y solicitar la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo del Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado o por un importe determinado, en ambos casos sin límite cuantitativo. Las órdenes realizadas por un importe determinado se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros entre el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto de conformidad con la normativa aplicable antes de la entrega de las Acciones Nuevas. Para más información, véase el apartado C del punto 11.1.2.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

La Entidad Agente será la responsable de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados que soliciten Acciones Adicionales cumplan los requisitos que en cada caso correspondieran para poder solicitar dichas Acciones Adicionales.

(2) PERIODO DE ASIGNACIÓN ADICIONAL (2ª VUELTA)

En el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que así las hubieran solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, previsto para el 18 de mayo de 2026. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 19 de mayo de 2026. En esa fecha, la Entidad Colocadora procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado “*Solicitud de Acciones Adicionales*” anterior.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación Adicional fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

- (i) Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Adicionales solicitadas. Esos porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta tres cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,098983 se iguala a 0,098).
- (ii) Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a asignar a cada solicitante (Accionista Legitimado y/o Inversor Legitimado).
- (iii) Si tras la aplicación de los párrafos (i) y (ii) anteriores hubiese Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) a partir de la letra “A”.

La Entidad Agente comunicará a la Sociedad el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente tenga lugar el 19 de mayo de 2026.

Las Acciones Sobrantes se entenderán asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado B del punto 11.1.2.

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad con el fin de que ésta pueda notificar el resultado de la suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional a los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁵⁾.

(3) PERIODO DE ASIGNACIÓN DISCRECIONAL (3ª VUELTA)

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá

(15): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

en conocimiento de la Sociedad, no más tarde de las 11:00 horas (CET) del día hábil en que tenga lugar el Periodo de Asignación Adicional, previsto para el 19 de mayo de 2026. Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las “**Acciones de Asignación Discrecional**”.

Una vez concluido el Periodo de Asignación Adicional, se iniciará un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience el 19 de mayo de 2026 y que finalice el 22 de mayo de 2026. Si se iniciase el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad lo pondrá en conocimiento de los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁶⁾.

i) *Procedimiento de solicitud y asignación de Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional.*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, el Periodo de Asignación Adicional y el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora se podrá dirigir a accionistas o terceros nacionales y/o extranjeros con el fin de colocar las Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional y que, de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción, la suscripción y el desembolso de las Acciones Nuevas por los referidos inversores no requiera de registro o aprobación alguna por sus organismos reguladores.

El accionista o tercero comunicará a la Entidad Colocadora su solicitud de Acciones de Asignación Discrecional, indicando la entidad a través de la cual realizará el desembolso, el número de Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, sin límite cuantitativo, al Precio de Suscripción (11,82 euros por Acción Nueva) y el importe total en euros solicitado. Estas solicitudes se entenderán formuladas, con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad. En este sentido, las referidas propuestas de suscripción no podrán ser revocadas ni modificadas, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas (véase el apartado C del punto 11.1.2).

En el Periodo de Asignación Discrecional no se exigirá un número o importe mínimo de suscripción por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional. Asimismo, no se limitará el número o importe máximo por solicitud de Acciones de Asignación Discrecional.

Una vez que la Entidad Colocadora haya recibido todas las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional, deberá comunicar a la mayor brevedad a la Sociedad, por cuenta de sus ordenantes, el volumen total e información detallada de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas.

La Entidad Colocadora, junto con la Sociedad, evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, sin necesidad de motivación alguna, siempre que se actúe de buena fe y no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características. En este sentido, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad procederá, en coordinación con la Entidad Colocadora, a la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil.

ii) *Publicación del resultado de la suscripción en el Aumento de Capital*

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Asignación Discrecional será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad con el fin de que la Sociedad pueda, en su caso, comunicar dicho resultado junto

(16): La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

con la suscripción definitiva total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital a los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁷⁾.

(4) CIERRE ANTICIPADO DEL AUMENTO DE CAPITAL

No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, Palatino podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

(5) REVOCACIÓN O SUSPENSIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Aumento de Capital podría no ejecutarse en los siguientes supuestos:

a) *Revocación o suspensión del Aumento de Capital*

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” o ante cualquier otra causa que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa (véase el factor de riesgo núm. 29—“*Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa*”).

En cualquiera de los supuestos anteriores, la Sociedad deberá comunicarlo a los accionistas e inversores en el plazo más breve posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera, mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽¹⁷⁾.

b) *Devolución al suscriptor del importe desembolsado*

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase de conformidad con los supuestos anteriores o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con el artículo 23.2 bis del Reglamento de Folletos, la Entidad Colocadora procedería a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Colocadora pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

En ese caso, a los inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente no se les restituirían los importes pagados por ellos y, por tanto, perderían el precio que hubiesen pagado (véase el factor de riesgo núm. 29—“*Los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente perderían el precio que hubiesen pagado en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa*”).

e) ***Procedimiento para el ejercicio de derechos suscripción preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.***

(1) TITULARES DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas los Accionistas, así como los Inversores que, por haberlos adquirido durante el Periodo de Suscripción Preferente, sean titulares de derechos de suscripción preferente.

(17): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

En el día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de aumento de capital en el BORME, esto es, según previsión, el 17 de abril de 2026, la Sociedad procederá a anotar los derechos de suscripción preferente asignados a cada accionista.

(2) NEGOCIABILIDAD DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

Sin perjuicio de lo anterior, los derechos de suscripción preferente serán transmisibles por cualquier medio admitido en derecho en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan entre los días 17 de abril de 2026 y 18 de mayo de 2026 (ambos incluidos), de conformidad con lo previsto en el artículo 306 de la Ley de Sociedades de Capital.

(3) PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercitados de acuerdo con lo previsto en el punto 11.1.1 d).

(4) TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE NO EJERCITADOS

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente (según se define en el punto 11.1.1 d)), los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

(5) VALOR TEÓRICO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

A efectos meramente orientativos, a continuación se incluye el valor teórico de cada derecho de suscripción preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(VP - PS) * NAN}{NAP + NAN}$$

Donde:

- VTD: valor teórico del derecho.
- VP: Valor Previo al Aumento de Capital, 11,82 euros por acción, calculado sobre la base del EPRA NTA⁽¹⁸⁾ a 31 de diciembre de 2025 ajustado⁽¹⁹⁾.
- PS: Precio de Suscripción, 11,82 euros por Acción Nueva.
- NAP: número de acciones previas al Aumento de Capital, 17.219.000 de acciones.
- NAN: número de Acciones Nuevas, 5.303.452 de acciones.

Por tanto, resultaría un valor teórico de cada derecho de suscripción de 0 euros por acción.

En todo caso, está previsto que los derechos de suscripción preferente puedan transmitirse libremente durante el periodo de 1 mes comprendido entre el 17 de abril de 2026 y 18 de mayo de 2026 (véase el punto 11.1.1 d)) sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

(18): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

(19): Se corresponde con el EPRA NTA a 31 de diciembre de 2025 (véase Anexo I) ajustado por la reducción del patrimonio neto en 1,6 millones de euros como consecuencia de la distribución en concepto de prima de emisión que aprobó la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2026 y se abonó el 10 de abril de 2026.

11.1.2 Información adicional en relación con el Aumento de Capital

A. Descripción sobre el proceso de suscripción de los valores o ejercicio del derecho de suscripción preferente

Véanse los puntos 11.1.1 d) y 11.1.1 e).

B. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

(1) DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

(1.1) Desembolso por los inversores de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción (11,82 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la correspondiente orden de suscripción.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el apartado C del punto 11.1.2, la Entidad Colocadora procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(1.2) Desembolso por los inversores de las Acciones Adicionales suscritas en el Periodo de Asignación Adicional y de las Acciones de Asignación Discrecional suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales (según se define en el punto 11.1.1 d)) para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, la Entidad Colocadora podrá solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.

Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Colocadora estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Colocadora se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, la Entidad Colocadora deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la Entidad Colocadora, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Colocadora con el correspondiente inversor. Las solicitudes de Acciones Nuevas que no sean desembolsadas por los accionistas o terceros en los términos previstos se tendrán por no efectuadas.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el apartado C del punto 11.1.2, la Entidad Colocadora procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(1.3) Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional.

No más tarde de las 11:00 horas (CET) del segundo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 22 de mayo de 2026) y a través de la Entidad Agente se abonarán los importes correspondientes a la suscripción de las Acciones Nuevas por parte de los suscriptores, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará a los accionistas e inversores mediante la publicación del correspondiente anuncio en la página web de la Sociedad (www.palatinoresidencial.com)⁽²⁰⁾.

Si alguno de los accionistas, inversores o la Entidad Colocadora no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro de los citados plazos, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir el accionista, inversor o Entidad Colocadora infractora.

Por su parte, si la Entidad Colocadora, habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro de los citados plazos, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Colocadora igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Colocadora infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales presentadas en forma y plazo ante la Entidad Colocadora.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes, la Entidad Agente procederá a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

(2) ENTREGA DE LAS ACCIONES NUEVAS

Una vez expedido el certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las Acciones Nuevas que hubieran sido suscritas, se procederá a la inscripción de las Acciones Nuevas en el libro registro de accionistas de la Sociedad y al otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Colocadora una copia firmada del boletín de suscripción, según se establece en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

C. Duración del período de la oferta, incluidas cualesquiera posibles modificaciones del mismo

Véanse los puntos 11.1.1 c) y 11.1.1 d).

D. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

Las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente como, en su caso, las solicitudes de Acciones Adicionales) tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Adicionales pudieran no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 11.1.1 d). Asimismo, las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional serán igualmente firmes e irrevocables.

(20): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

No obstante, en el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Folleto se publique un suplemento de conformidad con el artículo 23.2 del Reglamento de Folletos, durante los 3 días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los inversores, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, antes del cierre del periodo de la oferta o de la entrega de las Acciones Nuevas, según lo que ocurra primero. En consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará en el momento del cierre del periodo de la oferta, esto es, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de Capital, que está previsto que tenga lugar el día 26 de mayo de 2026 (véase el punto 11.1.1 c) del presente Folleto).

E. Descripción completa del proceso y fecha de emisión de los nuevos valores.

La emisión de las Acciones Nuevas se realizará tras el otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, una vez finalizado el Periodo de Asignación Adicional o, en su caso, el Periodo de Asignación Discrecional, si las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fueran suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital (véase el punto 11.1.1 c)). Posteriormente, la escritura del Aumento de Capital se inscribirá en el Registro Mercantil.

11.2 Plan de colocación y adjudicación

11.2.1 Proceso de notificación

A través de la Entidad Colocadora, los solicitantes conocerán la cantidad de Acciones Nuevas que finalmente se les haya asignado, una vez que la Entidad Agente así se lo haya notificado según se indica en el punto 11.1.1 d). No obstante, la falta o retraso en la notificación a los solicitantes no impedirá ni retrasará la efectividad del Aumento de Capital.

Las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.

11.2.2 Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.

Se hace constar que Bankinter SGIIC, a través de sus entidades gestionadas, y Bankinter Investment, titulares del 23,23% y 6,16% del capital social de la Sociedad, respectivamente, y con representación en el Consejo de Administración, tienen intención de acudir al Aumento de Capital mediante el ejercicio de la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les corresponden, esto es, un 23,23% y un 6,16%, respectivamente, del importe efectivo total del Aumento de Capital, si bien no han asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable. Asimismo, Bankinter SGIIC, a través de sus entidades gestionadas, tiene la intención de adquirir las Acciones de Asignación Discrecional no suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional con la finalidad de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente, si bien no ha asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable.

11.3 Precios

11.3.1 Precio al que se ofertarán los valores y gastos e impuestos para el suscriptor

El precio de emisión por cada Acción Nueva será de 11,82 euros, correspondiendo 1 euro al valor nominal y 10,82 euros a prima de emisión.

11.4 Colocación y aseguramiento

11.4.1 Nombre y dirección de la entidad colocadora

En virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico (según se define en el apartado A del punto 5.1.1 b)), Bankinter actúa como entidad colocadora del Aumento de Capital. Bankinter tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 29, 28046, como entidad colocadora del Aumento de Capital.

Adicionalmente, Bankinter actúa como entidad agente del Aumento de Capital.

Contrato de aseguramiento

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de suscripción de las Acciones Nuevas con ninguna entidad. No obstante, Bankinter SGIIC, a través de sus entidades gestionadas, tiene la intención de adquirir las Acciones de Asignación Discrecional no suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional con la finalidad de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente, si bien no ha asumido a este respecto ningún compromiso de suscripción firme e irrevocable.

Contrato de colocación

En septiembre de 2023, la Sociedad, Vía Ágora, Bankinter SGIIC y Bankinter suscribieron el Contrato de Asesoramiento Estratégico para prestar servicios, entre otros, relacionados con la captación de capital para acometer inversiones, así como con la dirección y gestión estratégica de la Sociedad, mediante un equipo formado por profesionales con la experiencia y aptitudes requeridas para prestar estos servicios. En particular, estos servicios incluyen, entre otros, el asesoramiento en operaciones de captación de recursos, operaciones de aumento de capital de la Sociedad, análisis de las alternativas estratégicas, presondeos de mercado, identificación de inversores y asesoramiento en la colocación del capital entre los clientes de banca privada de Bankinter y coordinación de dichas operaciones.

En virtud del Contrato de Asesoramiento Estratégico, Bankinter es la entidad colocadora del Aumento de Capital. Como contraprestación por el asesoramiento en el Aumento de Capital y la colocación de las Acciones Nuevas, el Asesor Estratégico tendrá derecho a recibir de la Sociedad un importe igual al 1% del Precio de Suscripción desembolsado, neto de impuestos, comisiones, otros gastos y costes de adquisición.

11.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias

Bankinter, con dirección a estos efectos en Madrid, Paseo de la Castellana 29, 28046, actúa como entidad agente del Aumento de Capital.

11.5 Modalidades de admisión a cotización y negociación

11.5.1 Solicitud de admisión a negociación

No se solicitará la admisión o incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.

11.5.2 Entidades de liquidez

El Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez para las Acciones Nuevas con ninguna entidad financiera. Por tanto, dado que la Sociedad no solicitará la admisión o incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital, ni existirá una entidad que permita dotarlas de liquidez, los inversores podrían no encontrar contrapartida para las Acciones Nuevas en el caso de que quisieran venderlas (véase el factor de riesgo núm. 26—“*La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad, que no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, y de los derechos de suscripción preferente, podría dificultar su venta*”).

11.5.3 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias

Véase el punto 11.4.2.

12. INFORMACIÓN ESENCIAL DE LOS VALORES

12.1 Términos y condiciones de los valores que van a ofertarse

12.1.1 Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados

Las Acciones Nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir como consecuencia del Aumento de Capital serán acciones ordinarias, representadas por títulos nominativos simples o múltiples, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

En la medida en que las acciones de la Sociedad no están admitidas ni incorporadas a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación, las Acciones Nuevas no se admitirán o incorporarán a negociación en ningún mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el marco del Aumento de Capital.

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering system*) de las acciones en circulación de la Sociedad es el ES0105742003. Las Acciones Nuevas tendrán el mismo código ISIN que las acciones de la Sociedad en circulación, todo ello en la medida en que otorgarán desde su emisión los mismos derechos y obligaciones que las acciones de la Sociedad en circulación.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0605742909 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

12.1.2 Legislación según la cual se crearán los valores

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**Ley del Mercado de Valores**”), sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

El Aumento de Capital, incluido el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se regirá e interpretará de conformidad con la legislación común española. Mediante el ejercicio de los derechos de suscripción preferente y la solicitud de acciones adicionales (según se describe en el punto 11.1.1 d)), los accionistas e inversores aceptan, de forma irrevocable e incondicional, que los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tengan competencia exclusiva para resolver cualquier discrepancia que pueda surgir en relación con el Aumento de Capital.

12.1.3 Divisa de la emisión de los valores

Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

12.1.4 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Palatino desde la fecha de su inscripción en el libro registro de accionistas de la Sociedad.

A continuación, se detallan los derechos más significativos de las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Palatino. Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de la Sociedad salvo por lo previsto en el apartado (a.i) del presente punto 12.1.4.

(a) Derechos a dividendos

(a.i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Palatino acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en el libro registro de accionistas de la Sociedad.

A la fecha del Folleto, no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago. No obstante, el 9 de abril de 2026, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución a los Accionistas de 1,6 millones de euros en concepto de prima de emisión, que se abonó el 10 de abril de 2026.

(a.ii) Plazo de caducidad del derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del *Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* (el “**Código de Comercio**”). El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

(a.iii) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

Los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico al que den lugar dichas acciones, se ejercerán por los accionistas a través de la propia Sociedad. Para más información, véase el apartado (a.i) del punto 12.1.4.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, sin perjuicio de la eventual retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRnR) que pudiera ser de aplicación (véase el punto 12.1.7) quienes recibirán sus dividendos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento.

(a.iv) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en dichos acuerdos.

(b) Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas, así como el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares, siempre que tengan inscrita la titularidad de sus acciones en el libro registro de accionistas de la Sociedad con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

Cada acción presente o representada da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Con la finalidad de alinear sus intereses, desarrollar una política estable y lograr una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, los Accionistas Principales constituyeron el Sindicato de Accionistas, comprometiéndose a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad. Las partes involucradas en el Sindicato de Accionistas se comprometieron a sindicarse su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de Palatino.

Del mismo modo, si no se alcanzase un acuerdo entre los accionistas, los accionistas firmantes deberán votar en contra de cualquier acuerdo que se proponga en la Junta General de Accionistas de la Sociedad al respecto. A efectos aclaratorios, ningún accionista firmante quedará obligado a votar en el sentido determinado por el Sindicato de Accionistas si considera que dicho voto es contrario a la ley o a los Estatutos Sociales o es perjudicial para los intereses de la Sociedad.

(c) Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

(d) Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las Acciones Nuevas otorgarán, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores.

(e) Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Palatino, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

(f) Derecho de información

En los mismos términos que las restantes acciones de Palatino, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos, entre otros, en dicha ley y en la *Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles* de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, durante la celebración de la Junta General de Accionistas, los Accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

La Sociedad estará obligada a facilitar la información solicitada, salvo en los supuestos en que: (i) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio; (ii) existan razones objetivas para considerar que la información podría utilizarse para fines extra sociales; y/o (iii) la publicidad de la información perjudique a la Sociedad o a las sociedades vinculadas. No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 25% del capital social. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados.

Los accionistas que representen al menos el 5% del capital social podrán solicitar, en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con 15 días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

(g) Cláusulas de amortización

No procede. Los Estatutos Sociales de Palatino no incluyen ninguna regla relativa a la amortización de las acciones.

(h) Cláusulas de conversión

No procede. Los Estatutos Sociales de Palatino no incluyen ninguna regla relativa a la conversión de las acciones.

(i) Reglas especiales para la distribución de dividendos

El artículo 32 de los Estatutos Sociales de Palatino incluye una serie de reglas especiales en relación con la distribución de dividendos y, en la medida en que resulten aplicables, con la distribución de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas, primas de emisión, etc.):

“4. *Reglas especiales para la distribución de dividendos:*

- (a) *Exigibilidad del dividendo.* Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración hayan convenido su distribución.
- (b) *Cálculo del importe del dividendo.* Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Órgano de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios administradores, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista.”

12.1.5 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

Al margen de las restricciones que se indican en los apartados A y B siguientes, no existen otras restricciones a la transmisión de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas serán transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

A. Estatutos Sociales

Los Estatutos Sociales de la Sociedad contemplan determinadas previsiones en relación con la libre transmisibilidad de las acciones. En este sentido, el artículo 7 de los Estatutos Sociales de Palatino establece lo siguiente:

- “1. *Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.*”

B. Contrato de Accionistas

Las Partes del Contrato de Accionistas se comprometieron a no transmitir las acciones de Palatino por ningún título, ni gravarlas, pignorarlas o adoptar ningún acuerdo por el que se pudiera comprometer su participación en Palatino hasta que no se hubiera propuesto a la Junta General de Accionistas por el Consejo de Administración la desinversión de la cartera total de activos, salvo con la autorización del otro accionista. Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato de Accionistas establece que dicha obligación no resultará de aplicación a: (i) D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia cuando se haya resuelto el Contrato de Gestión de Negocio; y (ii) BIIA FCR cuando se haya resuelto el Contrato de Asesoramiento Estratégico o en caso de un Cambio de Control de la Sociedad.

La siguiente tabla muestra la participación directa e indirecta de las Partes del Contrato de Accionistas de Palatino a la fecha del Folleto.

ACCIONISTAS PRINCIPALES	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾
	Directos	Indirectos	Total	
Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R. ⁽²⁾	4.000.000	--	4.000.000	23,23
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000	--	1.060.000	6,16
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia.....	1.000.000	--	1.000.000	5,81
Vía Ágora, S.L.U. ⁽³⁾	--	--	--	--
Palatino Residencial, S.A.	--	--	--	--
Total.....	6.060.000	--	6.060.000	35,20

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a fecha del Folleto.

(2): Bankinter Investment, SGIC, S.A.U. es su entidad gestora, aunque también forma parte del Contrato de Accionistas.

(3): D. Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia es su único accionista.

Toda transmisión de acciones de la Sociedad titularidad de los Accionistas Principales está sometida a la condición suspensiva de que el adquirente de las correspondientes acciones se adhiera por escrito al Contrato de Accionistas. El accionista transmitente no será responsable solidario frente al accionista no transmitente, siempre que el adquirente tenga solvencia suficiente para cumplir con las obligaciones contenidas en el Contrato de Accionistas a juicio del accionista no transmitente, quien no podrá oponerse siempre que la solvencia del adquirente quede suficientemente probada con la aportación del último balance cerrado del adquirente.

Por otro lado, las Partes del Contrato de Accionistas constituyeron el Sindicato de Accionistas con la finalidad de alinear sus intereses, desarrollar una política estable y lograr una representación efectiva en los órganos de la Sociedad, comprometiéndose a agrupar sus derechos de voto y demás derechos políticos inherentes a sus acciones en la Sociedad. Las Partes del Contrato de Accionistas se comprometieron a sindicar su voto en todas las Juntas Generales de accionistas de Palatino y a acordar por unanimidad el sentido del voto del Sindicato de Accionistas. En el caso de que no se alcanzase un acuerdo en relación con el sentido del voto, las Partes del Contrato de Accionistas deben votar en contra del cualquier acuerdo que se proponga a la Junta General de Accionistas de la Sociedad. No obstante, ninguna de las Partes del Contrato de Accionistas está obligada a votar en el sentido determinado por el Sindicato de Accionistas si considera que dicho voto es contrario a la ley o a los Estatutos Sociales o es perjudicial para los intereses de la Sociedad.

El Contrato de Accionistas prevé también las siguientes causas de resolución contractual:

- a. Terminación por mutuo acuerdo de las partes.
- b. Unipersonalidad sobrevenida de la Sociedad.
- c. Disolución o extinción de la Sociedad.
- d. Transmisión a un tercero de la totalidad de las acciones por parte de un Accionista, en cuyo caso el Contrato de Accionistas quedará resuelto y sin efecto respecto del correspondiente Accionista, y ello sin perjuicio de que el Accionista en cuestión seguirá siendo responsable frente al resto de las partes respecto de las obligaciones que hubiera incumplido con anterioridad a la resolución del Contrato de Accionistas, así como en lo que resulte necesario a los efectos de ejecutar las oportunas indemnizaciones contempladas en el Contrato de Accionistas.

- e. respecto de un Accionista, en caso de notificación de resolución al efecto por las otras partes siempre y cuando: (i) dicho Accionista incumpla de forma reiterada o continua alguna de sus obligaciones bajo el Contrato de Accionistas; y (ii) previamente alguna de las otras partes haya notificado al Accionista incumplidor el correspondiente incumplimiento, requiriéndole para que cumpla, y el Accionista incumplidor no haya remediado el incumplimiento en el plazo máximo de 20 días desde que haya sido notificado y requerido para ello.

Asimismo, el Contrato de Accionistas prevé la constitución de un comité de inversiones en la Sociedad, cuyas principales funciones se describen en el apartado D del punto 7.1 a).

12.1.6 Información detallada de conformidad con el artículo 5.3 de la Directiva (UE) 2024/2810

No aplica.

12.1.7 Consideraciones fiscales

Tanto a las Acciones Nuevas como al resto de acciones de la Sociedad, les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento, incluidos los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Se advierte que tanto la legislación fiscal de España (país de constitución del Emisor) como la legislación fiscal del Estado Miembro de la Unión Europea de residencia (o cualquier otro país de residencia) del inversor podría tener un pacto en los ingresos o rendimientos de las acciones de la Sociedad.

Por tanto, es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Acciones Nuevas consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

12.1.8 Información sobre los valores subyacentes y, cuando proceda, sobre el emisor de los valores subyacentes

No aplicable.

12.1.9 Información sobre las participaciones de organismos de inversión colectiva de tipo cerrado

No aplicable.

12.1.10 Recibos de depósito emitidos sobre acciones

No aplicable.

12.1.11 Información sobre el oferente de los valores, en caso de ser distinto del emisor

No aplicable.

12.1.12 Impacto potencial sobre la inversión en caso de resolución en virtud de la Directiva 2014/59/UE

No aplicable.

13. MOTIVOS DE LA OFERTA, DESTINO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA OFERTA

13.1 Motivos de la oferta y destino de los ingresos. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta.

Motivos del aumento de capital y destino de los ingresos

El Aumento de Capital tiene como objeto la obtención de parte de los fondos necesarios para proceder al pago final de las inversiones realizadas en los proyectos “Lote 4” y “Lote 5”, desarrollados en régimen de colaboración público-privada (CPP) con el Ayuntamiento de Madrid (véase el punto 5.3.1). Dado que el importe total pendiente por desembolsar por ambos lotes asciende a 159,4 millones de euros, la Sociedad adicionalmente tiene previsto formalizar, en el momento en que se produzca su entrega (véase punto 5.3.1), dos préstamos bancarios con garantía hipotecaria por un importe total de 100 millones de euros, los cuales ya han sido autorizados por las correspondientes entidades bancarias. y se destinarán también a pagar el importe pendiente de desembolso. Igualmente, estos préstamos junto con los fondos del Aumento de Capital se destinarán a pagar los gastos corrientes previstos para el ejercicio 2026 (1,04 millones de euros) y los gastos asociados al Aumento de Capital (0,9 millones de euros).

Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta

En el caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas al Precio de Suscripción, esto es, a 11,82 euros por Acción Nueva, Palatino obtendría unos recursos brutos (antes de deducir los gastos a los que se hace referencia a continuación) de 62.686.802,64 euros. No obstante, el importe definitivo variará en función del número de Acciones Nuevas que finalmente sean suscritas en el Aumento de Capital. La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados derivados del Aumento de Capital:

Concepto	Importe estimado⁽¹⁾
	(euros)
Tasas CNMV (registro folleto).....	26.015,00
Otros gastos ⁽²⁾	892.980,30
Total	918.995,30

(1): Bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente.

(2): Incluye gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, comisiones del Asesor Estratégico, IVA no incluido, (630.000 euros, correspondientes al 1% del importe efectivo del Aumento de Capital), notaría, registro mercantil, etc.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados del Aumento de Capital (impuestos indirectos incluidos) representarían, aproximadamente, el 1,47% del importe bruto que obtendría Palatino en caso de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para la Sociedad, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 61,8 millones de euros.

13.2 Descripción del importe y las fuentes de los fondos adicionales necesarios para financiar todos los fines indicados en caso de que los ingresos previstos de la oferta no sean suficientes.

Además de con los fondos que se obtengan del Aumento de Capital, según se indica en el apartado 13.1 anterior, la Sociedad tiene previsto formalizar dos préstamos bancarios con garantía hipotecaria por un importe total de 100 millones de euros, que ya han sido autorizados por las correspondientes entidades bancarias. Estos préstamos estarán destinados a financiar parte del importe pendiente de desembolso de los proyectos “Lote 4” y “Lote 5” (i.e. 96,8 millones de euros del importe total de 159,4 millones de euros), así como a atender los gastos corrientes previstos para 2026 (1,04 millones de euros) y los gastos asociados al Aumento de Capital (0,9 millones de euros).

Por otro lado, en relación con los dos edificios de viviendas sites en Madrid, concretamente en Valdebebas, de 239 viviendas y de 326 viviendas (véase el punto 5.3.1), la Sociedad tiene previsto financiar dichos proyectos mediante financiación bancaria con garantía hipotecaria y recursos propios. A este respecto, la Sociedad está analizando distintas alternativas para la obtención de los recursos propios que serán necesarios con carácter previo a la finalización de las obras y a la entrega de los edificios terminados. Entre dichas alternativas se contemplan, entre otras, posibles ampliaciones de capital adicionales, la utilización de recursos procedentes de eventuales ventas de activos de la cartera y/o la aplicación de beneficios no distribuidos.

13.3 Relación entre los ingresos derivados de la oferta y los objetivos estratégicos descritos en el folleto de emisión de valores participativos.

Tal y como se indica en el punto 5.2.1, las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en activos inmobiliarios residenciales (directa o indirectamente a través de sus filiales), situados preferentemente en la Comunidad de Madrid, para su explotación en régimen de arrendamiento. En este sentido, atendiendo a los motivos del Aumento de Capital (véanse los puntos 13.1 y 13.2 del presente Folleto), el destino de los ingresos del Aumento de Capital está en consonancia con la estrategia empresarial y los objetivos estratégicos descritos en el Folleto.

14. DECLARACIÓN SOBRE EL FONDO DE MANIOBRA⁽²¹⁾

14.1 Declaración del emisor sobre el capital de explotación

En opinión de Palatino, el capital de explotación de la Sociedad es suficiente para cumplir las necesidades actuales durante al menos los 12 próximos meses.

A estos efectos, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tenía un fondo de maniobra⁽²¹⁾ consolidado positivo (activo corriente superior al pasivo corriente) por importe de 5.487 miles de euros sin tener en cuenta el importe del Aumento de Capital, el cual es suficiente para cumplir sus necesidades actuales.

15. CONFLICTOS DE INTERÉS

15.1 Descripción sobre cualquier interés de personas físicas o jurídicas relacionado con el Aumento de Capital, incluidos los conflictos de interés, así como los detalles de las personas implicadas y la naturaleza de dichos intereses.

Bankinter, S.A. actúa en calidad de Entidad Colocadora y en calidad de Entidad Agente en relación con el Aumento de Capital.

Al margen de los posibles conflictos que se describen en el factor de riesgo núm. 7 del punto 2.1.B y en la Nota 14.a) de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, que se incorporan por referencia al Folleto, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre Palatino y Bankinter, S.A., salvo la relación estrictamente profesional derivada de la prestación de servicios en relación con el Aumento de Capital.

16. DILUCIÓN

16.1 Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión.

El Accionista que no ejercite su derecho de preferencia, asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por su importe efectivo máximo total (62.686.802,64 euros), experimentaría una dilución del 23,55% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.

Por otro lado, aún en el caso de que un Accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Palatino como consecuencia del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los Accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

Asimismo, tal y como se ha hecho referencia en el punto 11.1.1 d), los Accionistas tienen derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que ejerciten el referido derecho, no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Palatino.

(21): Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I).

17. DOCUMENTOS DISPONIBLES

A continuación, se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del Folleto (12 meses desde su fecha de inscripción).

DOCUMENTOS PARA CONSULTA	Página web⁽¹⁾
Estatutos Sociales	Sí
Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025 (incluyendo informe de auditoría e informe de gestión).....	Sí

(1): www.palatinoresidencial.com⁽²²⁾

A continuación, se indican los documentos incorporados por referencia al presente folleto de emisión de valores participativos de Palatino Residencial, S.A. con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web
Cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión.....	enlace

(22): La información disponible en esta página web, así como la información disponible en las páginas web a las que se hace referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto (a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia) y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

Firmado a 13 de abril de 2026, en representación de Palatino Residencial, S.A.
p.p.

D.^a Patricia Hernández Cobo
Miembro del Consejo de Administración

ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)

El Folleto incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (las “MAR”) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Palatino ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Palatino en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con el PGC, la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad, y por tanto no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, las MAR pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el Folleto, así como la conciliación de las mismas con las partidas de los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre del 2025.

MAR	RELEVANCIA	FORMA DE CÁLCULO	VALOR NUMÉRICO
			31/12/2025
			(MILES DE EUROS/%)
Deuda financiera neta	Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financia el desarrollo de sus actividades.	Calculada como “deudas con entidades de crédito” (a corto y largo plazo) menos “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.	<ul style="list-style-type: none"> - Deudas con entidades de crédito (largo plazo) = 113.872 miles de euros - Deudas con entidades de crédito (corto plazo) = 161 miles de euros. - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes = 6.199 miles de euros <p>▪ Deuda financiera neta = 107.833 miles de euros</p>
<i>Gross Asset Value</i> (GAV)	Indica el valor de la cartera de activos de la Sociedad.	Valoración de la cartera de activos del Grupo, según los informes de valoración independiente de los activos del Grupo.	<p>▪ GAV = 314.920 miles de euros</p>
<i>Loan to Value</i> (LTV) del Grupo	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.	Calculado como la “deuda financiera neta” dividida entre el “ <i>Gross Asset Value</i> (GAV)”.	<ul style="list-style-type: none"> - Deuda financiera neta = 107.833 miles de euros - <i>Gross Asset Value</i> (GAV) = 314.920 miles de euros <p>▪ LTV = 107.833/314.920=34%</p>
Fondo de maniobra	Permite conocer la capacidad del Grupo de hacer frente a sus obligaciones a corto plazo con su activo corriente.	Calculado como el “activo corriente” menos el “pasivo corriente”.	<ul style="list-style-type: none"> - Activo corriente = 6.799 miles de euros - Pasivo corriente = 1.312 miles de euros <p>▪ Fondo de maniobra = 5.487 miles de euros</p>

MAR	RELEVANCIA	FORMA DE CÁLCULO	VALOR NUMÉRICO
			31/12/2025
			(MILES DE EUROS/%)
EBITDA	Indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo, considerando únicamente su actividad, eliminando las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como el “importe neto de la cifra de negocios” menos “gastos de personal” menos “otros gastos de explotación” menos “otros resultados”.	<ul style="list-style-type: none"> - Importe neto de la cifra de negocios = 5.520 miles de euros - Gastos de personal = 0 miles de euros - Otros gastos de explotación = 4.263 miles de euros - Otros resultados = 0 miles de euros <p>▪ EBITDA = 1.257 miles de euros</p>
EPRA <i>Net Tangible Assets</i> (EPRA NTA)	Medida de análisis estándar para la estimación de valor ajustado en el sector inmobiliario y recomendada por la EPRA (<i>European Real Estate Public Association</i>)	Calculado como el “patrimonio neto del Grupo” menos “inmovilizado intangible” (fondo de comercio de consolidación) menos/más “activo/pasivo por impuesto diferido” mas “ <i>Gross Asset Value (GAV)</i> ” menos las “ <i>inversiones inmobiliarias</i> ”.	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimonio neto del Grupo = 169.529 miles de euros - Inmovilizado intangible = (93.578) de euros - Activo por impuesto diferido = 0 euros - Pasivo por impuesto diferido = 0 euros - <i>Gross Asset Value (GAV)</i> = 314.920 miles de euros - Inversiones inmobiliarias = 279.280 miles de euros <p>▪ EPRA NTA = 205.076 miles de euros</p>
EPRA NTA ajustado	Esta MAR es relevante para determinar el Precio de Suscripción por Acción Nueva	Calculado tomando el EPRA NTA a 31 de diciembre de 2025 menos el importe correspondiente a la prima de emisión cuya distribución a los Accionistas se aprobó en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 y se abonó el 10 de abril de 2026.	<ul style="list-style-type: none"> - EPRA NTA = 205.076 miles de euros. - Distribución prima de emisión = 1.600 miles de euros. <p>▪ EPRA NTA ajustado⁽¹⁾ = 203.476 miles de euros</p>

(1): A 10 de abril de 2026, fecha del abono a los Accionistas del importe correspondiente a la distribución de la prima de emisión.

Las referidas MAR tienen su origen en partidas de los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, o en los desgloses de las partidas (subpartidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025.