

metrovacesa

METROVACESA S.A. (“Metrovacesa” o la “Sociedad”), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo **227** de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes realiza la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 529 unvicies del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, comunica la operación vinculada realizada por Metrovacesa o sus sociedades dependientes (en adelante, junto con Metrovacesa “**Grupo Metrovacesa**”) con Banco Santander, S.A. (“**BSAN**”) o alguna sociedad vinculada al accionista en calidad de entidad vinculada.

Tipología	Entidad Vinculada	Importe (Euros)	Fecha firma o renovación
Préstamo Sindicado	BSAN	76.142.259,41	28/10/2024
Comisión Coordinación	BSAN	343.750,00	28/10/2024
Comisión Estructuración	BSAN	1.222.418,40	28/10/2024
Agente de Pagos Pagarés	BSAN	Variable ¹	21/10/2024
Honorarios colocación pagarés	BSAN	Variable ²	18/10/2024

(1) Se ha firmado un importe variable, no obstante se estima que los honorarios serán inferiores a 20.000 euros/año

(2) Se ha firmado un importe variable, no obstante se estima que los honorarios serán inferiores a 25.000 euros/año

Se adjunta a la presente comunicación el informe elaborado por la Comisión de Auditoría de la Sociedad sobre las operaciones realizadas por Grupo Metrovacesa con BSAN.

Metrovacesa,

Madrid, 28 de octubre de 2024

metrovacesa

INFORME DE LA COMISION DE AUDITORIA DE METROVACESA, S.A. A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 529.DUOVICIES.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON OPERACIONES VINCULADAS
--

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual *“La aprobación por la Junta o por el Consejo de Administración de una operación vinculada deberá ser objeto de informe previo de la comisión de auditoría. En su informe, la comisión deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.”*

2.- DATOS DE LA OPERACIÓN

Parte Vinculada:	Banco Santander, S.A. (“Banco Santander”)
Relación con la Sociedad:	Banco Santander es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Préstamo sindicado
Importe:	En función del importe final del préstamo, estimándose una participación del Banco de Santander de un rango entre 72 y 78 millones de euros
Garantía:	Corporativa
Comisión de Apertura:	Entre 32 y 34 bps por año de préstamo pagadero por anticipado, en función del importe que finalmente autoricen
Tipo de Interés:	Euribor + 350 bps, pudiendo variar al alza o baja en función del LTV del Grupo, así como cumplimiento de KPIs vinculados a ESG
Plazo:	60 meses
Fecha de firma:	Una vez se cumplan las condiciones precedentes acordadas, estimándose que ocurra a finales de octubre 2024 o principios de noviembre 2024

metrovacesa

(en su conjunto, la **Operación**)

3.- RELACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES VINCULADAS

Banco Santander, S.A. es titular del 49,36% del capital social de Grupo Metrovacesa, de manera directa con una participación del 31,94%, e indirectamente de una participación del 17,42% (en adelante, “**Grupo Banco Santander**”). Asimismo, cuatro miembros del Consejo de Administración (D. Mariano Olmeda Sarrión (Vicepresidente), Dña. Ana Bolado Valle, D. Alberto Quemada Salsamendi y D. Carlos Manzano Cuesta) son consejeros externos dominicales, vinculados al Grupo Santander.

En consecuencia, se concluye que las operaciones que Metrovacesa realice con Banco Santander, tienen la consideración de operaciones vinculadas de conformidad con lo establecido en el artículo 529 vices de la LSC.

4.- NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

Metrovacesa es un conglomerado de compañías cuya principal actividad es la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general, la adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.

En dicho contexto, determinadas compañías de Metrovacesa son propietarias de suelos en proceso de transformación urbanística, así como desarrollan proyectos inmobiliarios que necesitan obtener financiación para el desarrollo de los mismos.

El plan de negocio del grupo prevé llevar a cabo un ambicioso plan de compras de suelo, inversiones de urbanización y lanzamiento de proyectos que requieren de elevados volúmenes de recursos para poderlos llevar a cabo.

El grupo considera que la financiación bancaria es una vía eficiente de gestionar el capital y que su coste suele ser inferior al de los recursos propios y tras analizar diferentes opciones de financiación para la Sociedad considera que, en estos momentos, la financiación sindicada bancaria es una opción óptima de cara a cumplir con sus objetivos estratégicos de manera más flexible.

En este particular caso, la novación de un préstamo sindicado como el propuesto, tiene como objetivo, asegurar a largo plazo la disponibilidad de los fondos necesarios para facilitar la ejecución del plan de negocio, ampliar el plazo de vencimiento de la deuda y mejorar las condiciones financieras del grupo en el curso ordinario de la actividad y el negocio de la Sociedad.

En este contexto, el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. aprobó iniciar el proceso de refinanciación del préstamo sindicado en vigor y tratar en un nuevo Consejo la conveniencia de seguir adelante o no con su novación con el objetivo de anticipar la capacidad de disponer de recursos financieros a 5 años ampliando el plazo de vencimiento de la deuda.

Con carácter general, las relaciones de Metrovacesa con Banco Santander o su grupo empresarial son de carácter comercial y se encuadran en el ámbito del curso ordinario de los negocios y la actividad de la Sociedad, al traer su causa en la lógica empresarial e industrial

metrovacesa

de operaciones de promoción inmobiliaria, inversión en suelos y/o capex de urbanización de Metrovacesa.

En todo caso, las relaciones comerciales de financiación (y las de prestación de servicios en menor escala) son continuadas y se aprueban, caso a caso, siguiendo los procesos previstos para operaciones vinculadas sin la intervención de ninguno de los accionistas o consejeros potencialmente conflictuados por tener interés en las mismas. La tipología de las mismas es variada en función de las necesidades del grupo.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 23 de septiembre de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de novación de financiación sindicada donde Banco Santander ha mostrado interés en participar como una de las Entidades Financieras que acudiría a financiar el préstamo sindicado por un importe de entre 72 y 78 millones de € , cerca del 30% del capital total a financiar con el préstamo sindicado.

Al tratarse de una operación vinculada y el valor de la operación ser inferior al 10% del total de las partidas del activo según el Balance consolidado de 31 de diciembre de 2023 (2.532.680 miles de euros), su aprobación compete al Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría debe evaluar si la Operación que se somete a informe y que debe ser aprobada por el Consejo de Administración es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada.

En primer lugar, respecto de la Sociedad, se considera que la operación es justa y razonable al permitir anticipar la extensión del plazo de vencimiento de la deuda con el objetivo de facilitar la ejecución del plan de negocios del grupo y cumplir con sus objetivos y compromisos en unas condiciones similares a las de mercado.

Se ha alcanzado esta conclusión, es especial respecto a las comisiones y tipos de interés aplicables, que son las mismas que las aprobadas por los diferentes comités de riesgos de las diferentes entidades financieras no vinculadas que componen el pool bancario del préstamo. Adicionalmente a la coincidencia de las condiciones con el resto de las entidades del pool bancario del préstamo sindicado, se ha realizado un análisis comparativo de las condiciones ofrecidas por entidades financieras en el mismo sector que el de la Sociedad y éstas se encuentran dentro de rangos similares. La Sociedad ha realizado así una evaluación comparativa, que ha compartido con la Comisión, concluyendo ésta que las condiciones obtenidas en esta Operación son justas y razonables.

Del mismo modo, respecto de los accionistas que no son parte vinculadas, la operación se considera justa y razonable, en primer lugar, porque lo que es beneficioso para los intereses de la propia Sociedad es beneficioso para los intereses de todos sus accionistas; y, en segundo lugar, porque la novación del contrato de financiación sindicada donde Banco Santander actúa como una entidad financiera más de un pool bancario variado, no perjudica a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos.

6.- CONCLUSIÓN

La Operación se considera justa y razonable y por ello la Comisión de Auditoría, con la abstención de D. Carlos Manzano Cuesta, la informa favorablemente para su elevación, y en su caso, aprobación por el Consejo de Administración con acceso a la información completa y de detalle de la financiación.

Madrid, 23 de septiembre de 2024

metrovacesa

INFORME DE LA COMISION DE AUDITORIA DE METROVACESA, S.A. A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 529.DUOVICIES.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON OPERACIONES VINCULADAS
--

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual *“La aprobación por la Junta o por el Consejo de Administración de una operación vinculada deberá ser objeto de informe previo de la comisión de auditoría. En su informe, la comisión deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.”*

2.- DATOS DE LA OPERACIÓN

Parte Vinculada:	Banco Santander, S.A. (“Banco Santander”)
Relación con la Sociedad:	Banco Santander es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Prestación de servicios de coordinación de la financiación corporativa
Importe:	Variable en función del nominal total finalmente obtenido. El rango estimado es 0 euros de mínimo y 420.000 euros de máximo.
Fecha de firma:	Una vez se cumplan las condiciones precedentes acordadas, estimándose que ocurra próximamente.

(en su conjunto, la **Operación**)

3.- RELACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES VINCULADAS

Banco Santander, S.A. es titular del 49,36% del capital social de Grupo Metrovacesa, de manera directa con una participación del 31,94%, e indirectamente de una participación del 17,42% (en adelante, “**Grupo Banco Santander**”). Asimismo, cuatro miembros del Consejo de Administración (D. Mariano Olmeda Sarrión (Vicepresidente), Dña. Ana Bolado Valle, D. Javier García-Carranza Benjumea y D. Carlos Manzano Cuesta) son consejeros externos dominicales, vinculados al Grupo Santander.

En consecuencia, se concluye que las operaciones que Metrovacesa realice con Banco Santander, tienen la consideración de operaciones vinculadas de conformidad con lo establecido en el artículo 529 vices de la LSC.

4.- NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

Metrovacesa es un conglomerado de compañías cuya principal actividad es la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general, la adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.

En dicho contexto, Metrovacesa desarrolla proyectos inmobiliarios, invierte en transformación urbanística de suelos, realiza obras de urbanización, compra y vende activos inmobiliarios para el desarrollo de su objeto social. Para el desarrollo de toda esta actividad se necesita obtener financiación, bien sea propia o ajena.

Con carácter general, las relaciones de Metrovacesa con Banco Santander o su grupo empresarial son de carácter comercial y se encuadran en el ámbito del curso ordinario de los negocios y la actividad de la Sociedad, al traer su causa en la lógica empresarial e industrial de operaciones de promoción inmobiliaria de Metrovacesa.

En todo caso, las relaciones comerciales de financiación (y las de prestación de servicios en menor escala) son continuadas y se materializan, caso a caso, sin que interfieran ninguno de los accionistas o consejeros potencialmente conflictuados por tener interés en las mismas. La tipología de las mismas es variada en función de las necesidades de los proyectos, localización, tipología de producto.

En este particular caso, la suscripción de un contrato de prestación de servicios de coordinación de una financiación corporativa como el propuesto, para facilitar la ejecución de la novación de la financiación corporativa que el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó iniciar, es una operación que forma parte del curso ordinario de la actividad y el negocio de la Sociedad.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 22 de julio de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de prestación de servicios de coordinación de financiación corporativa negociada con Banco Santander.

metrovacesa

Al ser el valor de la operación inferior al 10% del total de las partidas del activo según el Balance consolidado de 31 de diciembre de 2023 (2.532.680 miles de euros), su aprobación compete al Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría debe evaluar si la Operación que se somete a informe y que debe ser aprobada por el Consejo de Administración es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada.

En primer lugar, respecto de la Sociedad, se considera que la Operación es justa, y razonable, para permitir iniciar el proceso novación de la financiación corporativa aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad con el objetivo de obtener la financiación necesaria para la ejecución del objeto social de la compañía, cumplir con el plan de negocio y otros compromisos presentes y/o futuros.

Del mismo modo, respecto de los accionistas que no son parte vinculadas, la operación se considera justa y razonable, en primer lugar, porque lo que es beneficioso para los intereses de la propia Sociedad es beneficioso para los intereses de todos sus accionistas; y, en segundo lugar, porque la firma del contrato de prestación de servicios con Banco Santander no perjudica a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos.

Respecto a los términos y condiciones de la Operación, se consideran adecuadas e igualmente razonables, en especial respecto al coste aplicable. Se ha alcanzado esta conclusión al solicitar opinión respecto a la remuneración a dos entidades financieras independientes, la cuales han confirmado que éstos se encuentran en el rango bajo de lo que dicha entidad habría solicitado y, asimismo, se ha realizado una comparativa con las condiciones de operaciones similares llevadas a cabo por la Sociedad en el pasado, donde estuvieron involucradas entidades no vinculadas. La Sociedad ha realizado así una evaluación comparativa, que ha compartido con la Comisión, concluyendo ésta que las condiciones obtenidas en esta Operación son justas y razonables .

6.- CONCLUSIÓN

La Operación se considera justa y razonable y por ello la Comisión de Auditoría la informa favorablemente, con la abstención de D. Carlos Manzano Cuesta, para su elevación, y en su caso aprobación por el Consejo de Administración, con acceso a la información completa y de detalle de las condiciones de contratación.

Madrid, 22 de julio de 2024

metrovacesa

INFORME DE LA COMISION DE AUDITORIA DE METROVACESA, S.A. A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 529.DUOVICIES.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON OPERACIONES VINCULADAS
--

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual *“La aprobación por la Junta o por el Consejo de Administración de una operación vinculada deberá ser objeto de informe previo de la comisión de auditoría. En su informe, la comisión deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.”*

2.- DATOS DE LA OPERACIÓN

Parte Vinculada:	Banco Santander, S.A. (“BSAN”)
Relación con la Sociedad:	BSAN es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Contrato de colocación del programa de pagarés Metrovacesa 2023 con un nominal máximo de 100.000.000 euros
Importe:	Remuneración variable vinculada al nominal colocado entre inversores cualificados. Se estima que no supere 25.000 euros/año
Fecha de firma:	Antes del 18 de octubre de 2023

(en su conjunto, la **Operación**)

3.- RELACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES VINCULADAS

Banco Santander, S.A. es titular del 49,36% del capital social de Grupo Metrovacesa, de manera directa con una participación del 31,94%, e indirectamente de una participación del 17,42% (en adelante, **“Grupo Banco Santander”**). Asimismo, cuatro miembros del Consejo de Administración (D. Mariano Olmeda Sarrión (Vicepresidente), Dña. Ana Bolado Valle, D. Alberto Quemada Salsamendi y D. Carlos Manzano Cuesta) son consejeros externos dominicales, vinculados al Grupo Santander.

metrovacesa

En consecuencia, se concluye que las operaciones que Metrovacesa realice con Banco Santander, tienen la consideración de operaciones vinculadas de conformidad con lo establecido en el artículo 529 vices de la LSC.

4.- NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

Metrovacesa es un conglomerado de compañías cuya principal actividad es la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general, la adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.

En dicho contexto, determinadas compañías de Metrovacesa desarrollan proyectos inmobiliarios que necesitan obtener financiación para el desarrollo de los mismos, así como avales para depositar ante organismos públicos o clientes según establece la Ley de Ordenación de la Edificación.

Con carácter general, las relaciones de Metrovacesa con Banco Santander o su grupo empresarial son de carácter comercial y se encuadran en el ámbito del curso ordinario de los negocios y la actividad de la Sociedad, al traer su causa en la lógica empresarial e industrial de operaciones de promoción inmobiliaria de Metrovacesa.

En todo caso, las relaciones comerciales de financiación (y las de prestación de servicios en menor escala) son continuadas y se materializan, caso a caso, sin que interfieran ninguno de los accionistas o consejeros potencialmente conflictuados por tener interés en las mismas. La tipología de las mismas es variada en función de las necesidades de los proyectos, localización, tipología de producto.

En este particular caso, la suscripción de un préstamo promotor como el que se propone, para facilitar la ejecución de una específica promoción inmobiliaria, es indudablemente una operación que debe calificarse como necesaria y que forma parte del curso ordinario de la actividad y el negocio de la Sociedad.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 23 de septiembre de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de colaboración como entidad colocadora del programa de pagarés 2024 recibida por parte de Banco Santander.

Al ser el valor de la operación inferior al 10% del total de las partidas del activo según el Balance consolidado de 31 de diciembre de 2023 (2.532.680 miles de euros, su aprobación compete al Consejo de Administración).

La Comisión de Auditoría debe evaluar si la Operación que se somete a informe y que debe ser aprobada por el Consejo de Administración es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada.

En primer lugar, respecto de la Sociedad, se considera que la Operación es justa, razonable y necesaria, ya que permite obtener la financiación necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario que permite a la Sociedad cumplir con sus objetivos y

metrovacesa

compromisos. En definitiva, se trata de una operación comercial que es adecuada y beneficiosa para el interés social de la Sociedad.

Del mismo modo, respecto de los accionistas que no son parte vinculadas, la operación se considera justa y razonable, en primer lugar, porque lo que es beneficioso para los intereses de la propia Sociedad es beneficioso para los intereses de todos sus accionistas; y, en segundo lugar, porque la firma del contrato de préstamo con Banco Santander no perjudica a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos.

Respecto a los términos y condiciones de la Operación, se consideran adecuadas e igualmente razonables, en especial respecto a las comisiones y tipos de interés aplicables. Se ha alcanzado esta conclusión al comparar las condiciones del préstamo de Banco Santander con otras ofrecidas en el mercado para operaciones similares por entidades crediticias no vinculadas a la Sociedad y, asimismo, se ha realizado una comparativa con las condiciones de otras financiaciones que mantiene la Sociedad en proyectos de características similares (considerando volumen de facturación, tipología, unidades y costes), así como en áreas geográficas cercanas. La Sociedad ha realizado así una evaluación comparativa, que ha compartido con la Comisión, concluyendo ésta que las condiciones obtenidas en esta Operación son justas y adecuadas.

6.- CONCLUSIÓN

La Operación se considera justa y razonable en su conjunto y por ello la Comisión de Auditoría la informa favorablemente, con la abstención de D. Carlos Manzano Cuesta, y acuerda someterla al Consejo de Administración para su aprobación, con acceso a la información completa y de detalle de la financiación.

Madrid, 23 de septiembre de 2024

metrovacesa

INFORME DE LA COMISION DE AUDITORIA DE METROVACESA, S.A. A LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 529.DUOVICIES.3 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL EN RELACIÓN CON OPERACIONES VINCULADAS

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

El presente Informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 529 duovicies.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en virtud del cual “*La aprobación por la Junta o por el Consejo de Administración de una operación vinculada deberá ser objeto de informe previo de la comisión de auditoría. En su informe, la comisión deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.*”

2.- DATOS DE LA OPERACIÓN

Parte Vinculada:	Banco Santander, S.A. (“BSAN”)
Relación con la Sociedad:	BSAN es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Contrato de Agencia de Pagos del programa de pagarés Metrovacesa 2024 con un nominal máximo de 100.000.000 euros
Importe:	Remuneración fija (5.000 euros/año) + variable vinculada al pago/amortización/vencimiento. Se estima un coste total no superior a 20.000 euros
Fecha de firma:	Antes del 18 de octubre de 2024

(en su conjunto, la **Operación**)

3.- RELACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES VINCULADAS

Banco Santander, S.A. es titular del 49,36% del capital social de Grupo Metrovacesa, de manera directa con una participación del 31,94%, e indirectamente de una participación del 17,42% (en adelante, “**Grupo Banco Santander**”). Asimismo, cuatro miembros del Consejo de Administración (D. Mariano Olmeda Sarrión (Vicepresidente), Dña. Ana Bolado Valle, D. Alberto Quemada Salsamendi y D. Carlos Manzano Cuesta) son consejeros externos dominicales, vinculados al Grupo Santander.

metrovacesa

En consecuencia, se concluye que las operaciones que Metrovacesa realice con Banco Santander, tienen la consideración de operaciones vinculadas de conformidad con lo establecido en el artículo 529 vices de la LSC.

4.- NATURALEZA DE LA OPERACIÓN

Metrovacesa es un conglomerado de compañías cuya principal actividad es la promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general, la adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta.

En dicho contexto, determinadas compañías de Metrovacesa desarrollan proyectos inmobiliarios que necesitan obtener financiación para el desarrollo de los mismos, así como avales para depositar ante organismos públicos o clientes según establece la Ley de Ordenación de la Edificación.

Con carácter general, las relaciones de Metrovacesa con Banco Santander o su grupo empresarial son de carácter comercial y se encuadran en el ámbito del curso ordinario de los negocios y la actividad de la Sociedad, al traer su causa en la lógica empresarial e industrial de operaciones de promoción inmobiliaria de Metrovacesa.

En todo caso, las relaciones comerciales de financiación (y las de prestación de servicios en menor escala) son continuadas y se materializan, caso a caso, sin que interfieran ninguno de los accionistas o consejeros potencialmente conflictuados por tener interés en las mismas. La tipología de las mismas es variada en función de las necesidades de los proyectos, localización, tipología de producto.

En este particular caso, la suscripción de un préstamo promotor como el que se propone, para facilitar la ejecución de una específica promoción inmobiliaria, es indudablemente una operación que debe calificarse como necesaria y que forma parte del curso ordinario de la actividad y el negocio de la Sociedad.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 23 de septiembre de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de colaboración para actuar como agente de pagos en el programa de pagarés 2024 de Metrovacesa por parte de Banco Santander.

Al ser el valor de la operación inferior al 10% del total de las partidas del activo según el Balance consolidado de 31 de diciembre de 2023 (2.532.680 miles de euros, su aprobación compete al Consejo de Administración).

La Comisión de Auditoría debe evaluar si la Operación que se somete a informe y que debe ser aprobada por el Consejo de Administración es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada.

En primer lugar, respecto de la Sociedad, se considera que la Operación es justa, razonable y necesaria, ya que permite obtener la financiación necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario que permite a la Sociedad cumplir con sus objetivos y

metrovacesa

compromisos. En definitiva, se trata de una operación comercial que es adecuada y beneficiosa para el interés social de la Sociedad.

Del mismo modo, respecto de los accionistas que no son parte vinculadas, la operación se considera justa y razonable, en primer lugar, porque lo que es beneficioso para los intereses de la propia Sociedad es beneficioso para los intereses de todos sus accionistas; y, en segundo lugar, porque la firma del contrato de préstamo con Banco Santander no perjudica a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos.

Respecto a los términos y condiciones de la Operación, se consideran adecuadas e igualmente razonables, en especial respecto a las comisiones y tipos de interés aplicables. Se ha alcanzado esta conclusión al comparar las condiciones del préstamo de Banco Santander con otras ofrecidas en el mercado para operaciones similares por entidades crediticias no vinculadas a la Sociedad y, asimismo, se ha realizado una comparativa con las condiciones de otras financiaciones que mantiene la Sociedad en proyectos de características similares (considerando volumen de facturación, tipología, unidades y costes), así como en áreas geográficas cercanas. La Sociedad ha realizado así una evaluación comparativa, que ha compartido con la Comisión, concluyendo ésta que las condiciones obtenidas en esta Operación son justas y adecuadas.

6.- CONCLUSIÓN

La Operación se considera justa y razonable en su conjunto y por ello la Comisión de Auditoría la informa favorablemente, con la abstención de D. Carlos Manzano Cuesta, y acuerda someterla al Consejo de Administración para su aprobación, con acceso a la información completa y de detalle de la financiación.

Madrid, 23 de septiembre de 2024
