

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**”), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“**BBVA**”) o alguna sociedad vinculada los accionistas en calidad de entidad vinculada.

Tipología	Entidad Vinculada	Importe (Euros)	Fecha firma o renovación
Línea de Avaes	BSAN	5.806.580 ¹	20/11/2024
Compra Suelo	Altamira Real Estate	4.860.975	28/11/2024
Compra Suelo	BBVA	2.200.000	21/11/2024

(1) Se ha firmado parcialmente. En próximos meses se incrementará hasta el importe aprobado

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, BBVA o alguna sociedad vinculada los accionistas en calidad de entidad vinculada.

Metrovacesa,

Madrid, 28 de noviembre de 2024

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:	Línea de avales de clientes para la promoción inmobiliaria Residencial Etna (Sevilla)
Importe:	10.000.000 euros aproximadamente
Garantía:	Pignoración de saldos de cuentas corrientes, así como un tramo del préstamo promotor
Comisión de Apertura:	20 bps sobre el importe concedido
Comisión trimestral:	25 bps sobre avales emitidos
Plazo:	Hasta la entrega del proyecto a los clientes, estimándose en 4T26
Fecha de firma:	Una vez se cumplan las condiciones precedentes acordadas, entre otras la obtención de la licencia de avales, estimándose que ocurra en las próximas semanas

(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 BSAN, 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 conveniente y que forma parte del curso ordinario de la actividad y el negocio de la Sociedad.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 28 de octubre de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de línea de avales de clientes del proyecto inmobiliario Mesena 82 (Madrid) recibida por parte de BSAN.

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, razonable y conveniente, ya que permite obtener la financiación suficiente para la ejecución del proyecto inmobiliario que permite a la Sociedad cumplir con sus objetivos y 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, 28 de octubre de 2024

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:	Adquisición de un suelo de uso residencial a la sociedad Altamira Santander Real Estate S.A. (ASRE).
Importe:	4.860.975 euros.
Forma de pago:	10% Contrato reserva/arras 40% antes de 30 de noviembre de 2024 50% a 12 meses tras escrituración
Garantía:	Escritura de compraventa con condición resolutoria en garantía por el pago aplazado.
Fecha de firma:	Tras aprobación por el Consejo de Administración a celebrar el 30 de abril de 2024.

(en su conjunto, la **Operación**)

metrovacesa

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 BSAN, 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.

Dentro de la estrategia del grupo se encuentra la inversión en nuevos suelos que ayuden a cumplir o exceder el plan de negocio. Esta inversión en nuevos suelos puede conllevar desembolsos monetarios significativos y se negocian condiciones de aplazamiento en los mismos. Dentro de las condiciones que se pueden negociar se encuentran avalar las cantidades diferidas, suscripción de condiciones resolutorias o suspensivas, *comfort letters*, etc.

En el caso que nos ocupa, la Sociedad ha acordado la adquisición de una parcela y el abono diferido de parte del precio de compra. Dicho importe diferido se debe garantizar con una condición resolutoria.

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 inversión en la compra de suelo se hace necesaria para cumplir con el plan estratégico de la compañía. Asimismo, la asunción del coste de la condición resolutoria negociada, siendo una práctica habitual de mercado, beneficia a la sociedad ya que permite aplazar para del precio de compra de la parcela, 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 29 de abril de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de compra de suelo con aplazamiento de pago y condición resolutoria acordada con ASRE.

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 la ejecución del proyecto inmobiliario que permite a la Sociedad cumplir con sus objetivos y 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 adquisición de la parcela a 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 en lo que se refiere al precio del suelo y a la forma de pago acordada. Se ha alcanzado esta conclusión al comparar precios de transacciones así como precios pretendidos por otras parcelas en venta localizadas en el mismo ámbito en el que se encuentra la parcela objeto de compra. Asimismo, la Sociedad ha obtenido valoración de experto independiente sobre el valor de mercado de la parcela, siendo el resultado homogéneo con el precio de compra.

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.

Madrid, 29 de abril de 2024

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 Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (“BBVA”)
Relación con la Sociedad:	BBVA es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Adquisición de un suelo de uso residencial a BBVA.
Importe:	2.200.000 euros.
Forma de pago:	20% Contrato reserva/arras 40% Escrituración: antes 30 noviembre 24 40% Pago aplazado: antes 30 junio 25
Garantía pago aplazado:	Pagaré avalado
Fecha de firma:	Tras aprobación por el Consejo de Administración a celebrar el 29 de mayo de 2024
(en su conjunto, la Operación)	

3.- RELACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES VINCULADAS

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. es titular del 20,85% del capital social de Metrovacesa, de manera directa con una participación del 9,44%, e indirectamente de una participación del 11,41% (en adelante, “**BBVA**”). Asimismo, dos miembros del Consejo de Administración (D. Enrique Migoya Peláez y D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas) son consejeros externos dominicales vinculados a BBVA.

En consecuencia, se concluye que las operaciones que Metrovacesa realice con BBVA, 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.

Dentro de la estrategia del grupo se encuentra la inversión en nuevos suelos que ayuden a cumplir o exceder el plan de negocio. Esta inversión en nuevos suelos puede conllevar desembolsos monetarios significativos y se negocian condiciones de aplazamiento en los mismos. Dentro de las condiciones que se pueden negociar se encuentran avalar las cantidades diferidas, suscripción de condiciones resolutorias o suspensivas, comfort letters, etc.

En el caso que nos ocupa, la Sociedad ha acordado la adquisición de una parcela y el abono diferido de parte del precio de compra. Dicho importe diferido se debe garantizar con un pagaré avalado. Esta forma de pago ya ha sido utilizada en otras ocasiones con terceros no vinculados a la Sociedad o sus accionistas.

Con carácter general, las relaciones de Metrovacesa con BBVA 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 adquisición de una parcela como la que se propone, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, 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 27 de mayo de 2024 se presenta a la Comisión de Auditoría la propuesta de compra de suelo con aplazamiento de pago garantizado con BBVA.

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 ayuda a la Sociedad cumplir con sus objetivos y compromisos, así como su objeto social, i.e. promoción inmobiliaria. 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 adquisición de la parcela a BBVA 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 en lo que se refiere al precio del suelo y a la forma de pago acordada. Se ha alcanzado esta conclusión al comparar precios de transacciones así como precios pretendidos por otras parcelas en venta localizadas en el mismo ámbito en el que se encuentra la parcela objeto de compra.

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 por unanimidad y acuerda someterla al Consejo de Administración para su aprobación.

Madrid, 27 de mayo de 2024
