

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.

Con fecha 21 de abril de 2026 la Sociedad ha firmado acuerdo de coinversión con un fondo gestionado por Santander Alternative Investment para el desarrollo de un proyecto de Coliving en Sevilla.

La Joint Venture está participada por Metrovacesa en un 10% y el resto del capital por varios fondos gestionados por Santander alternative Investment. Metrovacesa actuará como gestor integral de la promoción, supervisando el diseño del proyecto, concesión de licencias, gestión de la construcción y entrega.

Asimismo, Metrovacesa ha alcanzado un acuerdo de coinversión con Santander Alternative Investment para el desarrollo de otro proyecto de Coliving en Valencia. Metrovacesa se estima cerrar el acuerdo en próximas semanas.

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, 22 de abril de 2026

metrovacesa

<p style="text-align: center;">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</p>

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:	Santander Alternative Investments, sociedad vinculada a Banco Santander, S.A. (“Banco Santander”)
Relación con la Sociedad:	Banco Santander es accionista significativo directo e indirecto de Metrovacesa.
Naturaleza de la operación:	Suscripción de acuerdo de coinversión en un proyecto <i>coliving</i> , en la zona de Cruz del Campo de Sevilla, con constitución de una sociedad de vehículo, suscripción de un pacto de accionistas y ejecución de un contrato de gestión,
Importe:	2.500.000-3.400.000 euros aproximadamente
Plazo:	Hasta finalización de proyecto <i>coliving</i>
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. Carlos Manzano Cuesta (Vicepresidente), Dña. Ana Bolado Valle, D. Alberto Quemada Salsamendi y D. Jaime Ybarra Loring) 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 desarrollan proyectos de promoción inmobiliaria, tanto residenciales como terciarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad promueve todas aquellas vías de inversión que produzcan un retorno atractivo para los intereses de sus accionistas.

En particular en este caso, la Comisión ha entrado a valorar e informar esta operación vinculada, con posterioridad y excepcionalmente, a la decisión estratégica adoptada por el Consejo de Administración de acometer nuevas oportunidades de negocio, consistentes en actuar como gestor de promociones en régimen de coinversión con terceros, obteniendo por ello fees de gestión. La operación que ahora se somete a informe es de la anterior naturaleza y, al suscribirse con el Grupo Santander, tiene la naturaleza de vinculada.

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 este particular caso, la suscripción de un acuerdo de coinversión y de gestión de proyecto como el que se propone, para facilitar la ejecución de una específica promoción inmobiliaria, es e una operación que forma parte del curso ordinario de la actividad, el negocio de la Sociedad y práctica habitual en el mercado inmobiliario.

5.- EVALUACIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 23 de diciembre de 2025 la Comisión de Auditoría ha analizado la propuesta coinversión y de gestión del proyecto inmobiliario antes identificado. La operación se acometería con Santander Alternative Investments.

La operación consistirá en:

metrovacesa

- suscripción de un acuerdo de coinversión por el cual Metrovacesa invertirá en un vehículo de promoción inmobiliaria un porcentaje minoritario.
- suscripción de un contrato de gestión de promoción, por el cual Metrovacesa prestará servicios de gestión y recibirá unos honorarios vinculados a métricas del proyecto, así como un incentivo variable en función de la rentabilidad final del proyecto

Los términos del acuerdo de inversión han sido negociados por la Dirección de la Sociedad y se ha contrastado con otros operadores del mercado inmobiliario que cumplen con los estándares habituales de este tipo de acuerdos.

Respecto a los términos del acuerdo de gestión han sido negociados por la Dirección de la Sociedad y se ha contrastado con otros operadores del mercado que cumplen con los estándares habituales de este tipo de acuerdos. Asimismo, se ha comparado con acuerdos previos suscritos por la sociedad

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 2024 (2.413.514 miles de euros, su aprobación compete al Consejo de Administración).

La Comisión de Auditoría debe evaluar si la Operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y de los accionistas distintos de la parte vinculada. E informar en ese sentido al Consejo de Administración que es al que, en definitiva, corresponde aprobar, en su caso, la operación.

En primer lugar, respecto de la Sociedad, se considera que la Operación es justa, razonable ya que permite ampliar su actividad con una inversión muy reducida de capital, contribuyendo para cumplir con sus objetivos y compromisos. En definitiva, se trata de una operación comercial que se considera beneficiosa para el interés social de la Sociedad.

El retorno previsto de la inversión se encuentra dentro de los rangos habituales de operaciones de promoción llevadas a cabo por la Sociedad.

Los riesgos a asumir son equivalentes a los que se pueden tener en cualquier otro proyecto inmobiliario que desarrolle la Sociedad.

Respecto a la suscripción del contrato de gestión permite optimizar los costes de estructura de la sociedad a través de la utilización más eficiente de recursos internos, ya que la firma de este acuerdo no conllevará incremento de recursos de la compañía y se estima que el retorno sea positivo.

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 de los acuerdos con Santander Alternative Investments no perjudica a los restantes accionistas ni supone un agravio comparativo para ellos. Los retornos están en los rangos habituales de operaciones que realiza la Sociedad de manera propia.

Respecto a los términos y condiciones de la Operación, se consideran adecuadas e igualmente razonables, en especial respecto a las condiciones aplicables. Se ha alcanzado esta conclusión

metrovacesa

al comparar las condiciones acordadas con otras aplicadas por operadores de reconocido prestigio del sector inmobiliario para acuerdos similares y con otros proyectos llevados a cabo por la Sociedad con terceros independientes. 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. Alberto Quemada Salsamendi, y se acuerda informar en ese sentido al Consejo de Administración, con acceso a la información completa y de detalle de las condiciones.

Madrid, 23 de diciembre de 2025
