

Informe de la Comisión de Auditoría
Operaciones Vinculadas del ejercicio 2025
Grupo Metrovacesa

Madrid, a 19 de febrero de 2026

INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA SOBRE LAS OPERACIONES VINCULADAS Ejercicio 2025

1. Introducción

La Recomendación 6ª del vigente Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de febrero de 2015 y revisado en junio de 2020 (el "**Código de Buen Gobierno**"), prevé la preparación por la comisión de auditoría de un informe sobre operaciones vinculadas, el cual debe publicarse en la página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria de la sociedad.

En consecuencia, la Comisión de Auditoría (en adelante, la "**Comisión**") de Metrovacesa, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**Metrovacesa**"), elabora el presente informe basado en la información contenida en las cuentas anuales de la Sociedad, formuladas por su Consejo de Administración en la sesión de [23 de febrero de 2026], que estará a disposición de accionistas e inversores a través de la página web de la Sociedad, con antelación suficiente a la celebración de la Junta General Ordinaria.

2. Normativa aplicable

A los efectos de elaborar el presente informe es necesario tener en cuenta la normativa que resulta de aplicación y, en particular, la siguiente:

- el artículo 229.1 a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**") que obliga a los administradores a abstenerse de realizar, por existir conflicto de interés, transacciones con la Sociedad;
- los artículos 229.3 de la LSC y el 28.3 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad ("**RCA**") que imponen la obligación de mencionar en la memoria las situaciones de conflicto de interés en que incurran los Consejeros;
- el artículo 230.2, párrafo 2º, de la LSC que atribuye la competencia para autorizar dichas operaciones a la Junta General en caso de que el valor de la transacción sea superior al 10% de los activos sociales;
- el artículo 529 ter.1 h) de la LSC que señala que, para las sociedades cotizadas, no podrá ser delegada por el consejo de administración la facultad de aprobación de las operaciones vinculadas, en los supuestos y términos previstos en el Capítulo VII bis del Título XIV de la LSC;
- el artículo 529 vicies (Capítulo VII bis del Título XIV) de la LSC que regula las operaciones vinculadas para las sociedades cotizadas, conteniendo una regulación específica sobre la definición de dichas operaciones, la publicación en determinados supuestos, el régimen de aprobación y reglas de cálculo;
- los artículos 14 de los Estatutos Sociales y 5.4 (xiv) del RCA, que atribuyen al Consejo de Administración, previo informe de la Comisión, la competencia para aprobar las operaciones vinculadas, atendiendo a su definición bajo el artículo 529 vicies de la LSC; y
- el artículo 14.5.viii del RCA que prevé como una de las funciones de la Comisión la de informar al Consejo de Administración, con carácter previo, sobre las operaciones con partes vinculadas, así como la emisión de un informe

anual sobre operaciones vinculadas que se pondrá a disposición de los accionistas con motivo de la celebración de la junta general ordinaria.

3. Actividades desarrolladas por la Comisión respecto a operaciones vinculadas durante el 2025

3.1 Operaciones con accionistas significativos informadas favorablemente durante el ejercicio 2025

Las operaciones más relevantes suscritas o en proceso de suscripción por la Sociedad o su grupo con accionistas significativos durante el ejercicio 2025, informadas favorablemente por la Comisión, han sido las siguientes (en miles de euros)¹:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido
					(miles de euros)		
Banco Santander, S.A.	49,36%	Metrovacesa, S.A.	Societario Comercial	Financiación	28.000	Consejo de Administración	D. Mariano Olmeda Sarrión / D. Jaime Ybarra Loring, D. Carlos Manzano Cuesta Dña. Ana Bolado Valle D. Alberto Quemada Salsamendi ²
				Financiación	10.000		
				Coinversión	1.500		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	20,85%	Metrovacesa, S.A.	Societario Comercial	Financiación	9.000	Consejo de Administración	D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas D. Enrique Migoya Peláez
				Financiación	18.500		
				Financiación	3.700		
				Financiación	8.400		
				Financiación	14.500		
				Derivado	48.000		

¹ El detalle de préstamos concedidos por los accionistas significativos difiere del reflejado en las Cuentas Anuales, dado que éstas últimas reflejan los saldos dispuestos al **cierre del ejercicio** así como las comisiones devengadas por los préstamos firmados con partes vinculadas, puesto que en la Comisión se presentan los límites a firmar con cada entidad vinculada.

² D. Mariano Olmeda Sarrión presentó su dimisión como consejero dominical del Banco Santander en la sesión del Consejo de Administración de 26 de marzo de 2025, siendo sustituido por D. Jaime Ybarra Loring.

Las anteriores operaciones, por ser las más significativas, aparecerán reflejadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo del 2025 ("**IAGC 2025**"), que se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.metrovacesa.com).

Otras operaciones vinculadas también informadas favorablemente por la Comisión con accionistas significativos durante el ejercicio 2025 han sido las siguientes:

- Contratación del Banco Santander como banco agente dividendo, para cada uno de los dos dividendos distribuidos por la Sociedad, por valor de 3.000 euros por cada dividendo;
- Contratación del Banco Santander como banco agente de pagos en la renovación del programa de pagarés, por valor de 5.000 euros, más un importe variable en función del número de vencimientos de los pagarés emitidos; y
- Contratación del Banco Santander como banco de colocación en la renovación del programa de pagarés, por valor de 10bps/año por nominal colocado.
- Una operación con Santander Alternative Investment para crear un vehículo conjunto para la gestión integral para un tercero de un proyecto de *coliving*.

3.2 Operaciones con otras entidades titulares de un 10% de los derechos de voto de la Sociedad o representadas en el Consejo de Administración o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad

No ha habido operaciones de esta naturaleza durante el ejercicio 2025, por lo que la Comisión no ha informado sobre ninguna operación de negocios de ese tipo.

3.3 Operaciones con consejeros

No ha habido durante el ejercicio 2025, por lo que la Comisión no ha informado sobre ninguna operación de negocios de la Sociedad de esa naturaleza.

4. Información financiera anual del 2025

La Comisión, en su reunión de 19 de febrero de 2026, ha informado favorablemente las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad con carácter previo a su formulación por el Consejo.

La información sobre las operaciones de la Sociedad con sus partes vinculadas aparece reflejada, de forma individualizada, en la nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del grupo de sociedades correspondientes al ejercicio 2025, y de las que Metrovacesa es entidad dominante, las cuales han sido informadas favorablemente por la Comisión durante el ejercicio 2025, según lo ya referido.

Asimismo, la Comisión ha informado favorablemente, en la misma reunión de [19 de febrero de 2026], con carácter previo a la aprobación por parte del Consejo de Administración, el IAGC 2025 en aquellos aspectos de su competencia.

En concreto el apartado D del IAGC 2025 incluye determinada información sobre:

- (i) procedimientos y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas;

- (ii) operaciones significativas realizadas con sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad;
- (iii) detalle de las operaciones significativas realizadas por la Sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente;
- (iv) operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la Sociedad, excepto que ninguna otra parte vinculada de la Sociedad tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la Sociedad;
- (v) operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la Sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, no informadas en los apartados anteriores; y
- (vi) los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Por otro lado, el apartado C.1.3 del citado IAGC 2025 exige detallar si la Sociedad o sociedades de su grupo han mantenido relación de negocios con algún consejero independiente de la Sociedad o con otra sociedad en la que sea consejero o accionista significativo; en el mencionado apartado no se especifican cuantías ni conceptos sobre relaciones de negocio de esa naturaleza.

5. Estados financieros consolidados resumidos correspondientes a los meses de enero a junio de 2025

La Comisión, en su reunión de 21 de julio de 2025, informó favorablemente los Estados Financieros Consolidados Resumidos Intermedios, con carácter previo a su aprobación por el Consejo.

Dichos Estados Financieros Consolidados correspondientes a los meses de enero a junio de 2025 incluyen, de manera agregada, las operaciones que Metrovacesa ha realizado con sus partes vinculadas en la nota 17. Dichas operaciones fueron informadas favorablemente por la Comisión durante ese periodo.

6. Publicación de información sobre operaciones vinculadas

La Sociedad ha anunciado públicamente las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad y su grupo cuando se ha alcanzado o superado el 5% del total de las partidas del activo o el 2,5% del importe anual de la cifra anual de negocios, al efecto de dar cumplimiento al art. 529 unvículos de la LSC.

Los anuncios se han realizado en las fechas 10 de enero de 2025, 29 de abril de 2025, 20 de mayo de 2025, 27 de mayo de 2025, y se han publicado en la página web de la Sociedad y comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su difusión pública. Dichos anuncios se han acompañado en cada caso de los respectivos informes de la Comisión.

Este informe ha sido formulado por la Comisión en su sesión de 19 de febrero de 2026, con el voto favorable de todos sus miembros.

Dña. Azucena Viñuela Hernández

D. Alberto Quemada Salsamendi

Dña. Beatriz Puente Ferreras