

mvc.

METROVACESA, S.A.

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021



Residencial Alamar (Torremolinos - Málaga)



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Metrovacesa, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Metrovacesa, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valor de mercado de las existencias**

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, distribuidas por todo el territorio nacional, registradas bajo el epígrafe de existencias cuyo valor a 31 de diciembre de 2021 es de 1.611.624 miles de euros, que representan aproximadamente el 60% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición, calculado como se indica en la nota 3.5, o a valor de mercado si éste fuese menor, dotando, en su caso, la provisión por deterioro correspondiente.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad compara el valor contable de las existencias con el valor de mercado de las mismas, utilizando valoraciones de expertos independientes realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) (véase notas 2 b) iii y 3.5).

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha registrado un deterioro neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 21.955 miles de euros (véase nota 9).

La determinación del valor de mercado constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dada la incertidumbre de las hipótesis consideradas y el grado de estimación existente en el método principalmente usado (residual dinámico).

Hemos obtenido un entendimiento del proceso de determinación de valor de mercado de las existencias, así como de los controles que lo soportan.

Adicionalmente hemos obtenido los informes de valoración de las existencias realizados por expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que los procedimientos y la metodología utilizada han sido los descritos en las notas 3.5 y 9.
- Contrastamos la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por éstos en la valoración, con la colaboración de nuestros expertos internos.

Adicionalmente, hemos comprobado que los desgloses e información incluidos en la memoria son adecuados a los requeridos por la normativa contable.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valorar de mercado de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 5% de los activos de la Sociedad. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 134.699 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, de los cuales aproximadamente el 68% corresponden a terrenos.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor razonable (valor de mercado). El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas. La Sociedad ha registrado, en la cuenta de pérdidas y ganancias, una reversión neta de deterioro de 2.922 miles de euros sobre sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos obtenido un entendimiento del proceso de valoración llevado a cabo por la dirección, así como de los controles que lo soportan y validado los más relevantes.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que los procedimientos y la metodología utilizada han sido los descritos en la nota 3.1.
- Contrastamos la exactitud y razonabilidad de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por éstos en la valoración, con la colaboración de nuestros expertos internos.

Adicionalmente, hemos comprobado que los desgloses e información incluidos en la memoria son adecuados a los requeridos por la normativa contable.

El resultado de los procedimientos utilizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="277 504 770 537">Reconocimiento de ingresos (ocurrencia)</p> <p data-bbox="277 564 826 779">Tal y como se describe en la nota 3.10 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad reconoce ingresos principalmente por la venta de inmuebles, de terrenos y solares. Los ingresos totales registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, han ascendido a 484.421 miles de euros.</p> <p data-bbox="277 808 801 902">El reconocimiento de ingreso para cada una de las actividades principales conforme se indica en la nota es el siguiente:</p> <ol data-bbox="277 931 826 1417" style="list-style-type: none"><li data-bbox="277 931 826 1182">1. Ingresos por ventas de inmuebles: Se reconocen cuando se produce la transferencia del control del inmueble al comprador, esto es cuando se traspasa la titularidad legal, en un momento determinado, y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos.<li data-bbox="277 1211 826 1417">2. Ingresos por ventas de terrenos y solares: Se registran como ingreso en el momento en el que se produce la transferencia de control de los terrenos y solares al comprador y se traspasa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos.	<p data-bbox="863 564 1461 723">Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos y su criterio de contabilización, así como del entorno de control que soporta la ocurrencia de las ventas.</p> <p data-bbox="863 752 1461 938">Así mismo, para una muestra representativa de las transacciones de ventas, hemos obtenido la documentación soporte y hemos contrastado los importes, los cobros realizados y que hayan sido registradas teniendo en cuenta las condiciones de transferencia de propiedad.</p> <p data-bbox="863 967 1441 1061">Finalmente, hemos comprobado que los desgloses e información incluidos en la memoria son adecuados.</p> <p data-bbox="863 1090 1441 1211">El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Si bien, el reconocimiento de ingresos no resulta complejo, nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a su importancia cualitativa.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Metrovacesa, S.A. del ejercicio 2021 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Metrovacesa, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2022.

Periodo de contratación

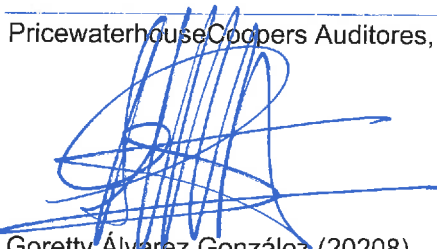
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021 nos nombró como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

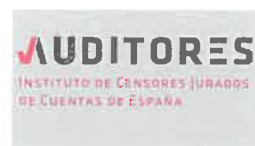
Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 23 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Goretty Álvarez González (20208)

24 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00981

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

METROVACESA, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		825.084	760.856
Inmovilizado intangible		629	695
Inmovilizado material		695	477
Inversiones inmobiliarias	5	134.699	135.708
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		593.192	528.047
Instrumentos de patrimonio	6	526.501	528.039
Créditos a empresas	7,8 y 20	66.691	8
Inversiones financieras a largo plazo		10.885	6.712
Derivados	7	-	64
Otros activos financieros	7	10.885	6.648
Activos por impuesto diferido	16	84.984	89.217
ACTIVO CORRIENTE		1.880.515	2.090.656
Existencias	9	1.611.624	1.738.347
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	24.015	19.499
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	5.210	2.659
Clientes, empresas del grupo y asociadas	7	109	86
Deudores varios	7	218	157
Otros créditos con las Administraciones Públicas		18.478	16.597
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,8 y 20	29.105	94.169
Créditos a empresas		24.974	87.778
Otros activos financieros		4.131	6.391
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8	23.122	9.744
Créditos a empresas		279	186
Otros activos financieros		22.843	9.558
Periodificaciones a corto plazo		9.814	9.689
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	182.835	219.208
TOTAL ACTIVO		2.705.599	2.851.512

METROVACESA, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		2.040.516	2.141.077
Fondos propios		2.040.516	2.141.858
Capital social	11	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	11	1.208.203	1.328.680
Reservas		(786)	(786)
(Acciones y participaciones en patrimonio)		(2.696)	(2.696)
Resultados de ejercicios anteriores		(288.924)	(140.642)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Resultado del ejercicio	12	18.480	(148.282)
Otros instrumentos de patrimonio neto		1.288	633
Ajustes cambio valor		-	(781)
PASIVO NO CORRIENTE		326.139	255.147
Provisiones a largo plazo	13	9.800	16.650
Deudas a largo plazo	7, 14	289.461	217.540
Deudas con entidades de crédito		257.592	217.389
Otros pasivos financieros		31.869	151
Acreedores comerciales no corrientes	7, 14	26.878	20.957
PASIVO CORRIENTE		338.944	455.288
Provisiones a corto plazo	13	26.406	25.252
Deudas a corto plazo	14	100.859	204.151
Deudas con entidades de crédito	7	63.693	188.001
Otros pasivos financieros	7	1.266	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 14 y 20	631	1.337
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		211.048	224.548
Proveedores	7	50.065	69.064
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	5.126	3.519
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	11.079	11.458
Anticipos de clientes	7	144.778	140.507
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.705.599	2.851.512

METROVACESA, S.A.
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	16	485.887	142.294
Ventas		484.421	141.055
Prestaciones de servicios		1.466	1.239
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	16	4.724	192.538
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(1.774)	(1.290)
Aprovisionamientos	16	(396.704)	(400.798)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(107.803)	(26.221)
Trabajos realizados por otras empresas		(269.795)	(293.254)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(19.106)	(81.323)
Otros ingresos de explotación		801	1.049
Gasto de personal	16	(16.163)	(14.427)
Sueldos, salarios y asimilados		(12.792)	(10.863)
Cargas sociales		(3.371)	(3.564)
Otros gastos de explotación	16	(34.743)	(19.284)
Servicios exteriores		(30.553)	(18.289)
Tributos		(4.114)	(198)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(278)
Otros gastos de gestión corriente		(76)	(519)
Amortización del inmovilizado		(1.007)	(860)
Excesos/(Dotaciones) de provisiones	13	(2.046)	(14.191)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	5	1.600	(2.085)
Deterioros y pérdidas		2.237	(2.102)
Resultados por enajenaciones y otras		(637)	17
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		40.575	(117.054)
Ingresos financieros		37	1.886
Gastos financieros		(17.602)	(12.674)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		451	(6.504)
RESULTADO FINANCIERO		(17.114)	(17.292)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		23.461	(134.346)
Impuestos sobre beneficios	17	(4.981)	(13.936)
RESULTADO DEL EJERCICIO		18.480	(148.282)

METROVACESA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	18.480	(148.282)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	-	(6)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(6)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	781	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	781	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	19.261	(148.288)

METROVACESA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2020	1.092.070	1.328.680	(735)	(2.801)	(111.012)	10.995	(29.629)	387	(775)	2.287.180
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(148.282)	-	(6)	(148.288)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	105	-	-	-	246	-	351
- Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	105	-	-	-	246	-	351
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	(51)	-	(29.630)	1.886	29.629	-	-	1.834
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(29.619)	1.886	29.629	-	-	1.896
- Otras variaciones	-	-	(51)	-	(1)	-	-	-	-	(52)
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	1.092.070	1.328.680	(786)	(2.696)	(140.642)	12.881	(148.282)	633	(781)	2.141.077
SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2021	1.092.070	1.328.680	(786)	(2.696)	(140.642)	12.881	(148.282)	633	(781)	2.141.077
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	18.480	-	781	19.261
Operaciones con socios o propietarios	-	(120.477)	-	-	-	-	-	655	-	(119.822)
- Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-	655	-	655
- Distribución de dividendos	-	(120.477)	-	-	-	-	-	-	-	(120.477)
Otras variaciones del patrimonio neto:	-	-	-	-	(148.282)	-	148.282	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	-	(148.282)	-	148.282	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2021	1.092.070	1.208.203	(786)	(2.696)	(288.924)	12.881	18.480	1.288	-	2.040.516

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Nota	2021	2020
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		23.461	(134.346)
Ajustes al resultado:		28.101	131.261
Deterioro de existencias	9	9.534	96.555
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(451)	6.504
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	278
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5	(1.600)	2.085
Variación de otras provisiones		2.046	14.191
Amortización del inmovilizado		1.007	860
Ingresos financieros		(37)	(1.886)
Gastos financieros		17.602	12.674
Resultado ajustado		51.562	(3.085)
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	122.029	(180.299)
- Cuentas a cobrar		(5.140)	6.263
- Cuentas a pagar		(12.184)	106.398
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses (-)		(14.961)	(9.483)
- Cobros de intereses		37	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	17	(4.708)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		136.635	(80.206)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por Inversiones en:		(26.696)	(99.709)
Inmovilizado material e intangible		(758)	(370)
Inversiones inmobiliarias	5	(1.516)	(1.229)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		(2.030)	(92.417)
Otros activos financieros		(22.392)	(5.693)
Cobros por desinversiones:		10.770	25.967
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		3.047	-
Otros activos financieros		6.355	25.426
Inversiones inmobiliarias	5	1.368	541
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(15.926)	(73.742)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Amortización de deudas con entidades de crédito	14	(275.297)	(95.871)
Emisión de deuda con entidades de crédito	14	198.357	357.711
Emisión de otros pasivos financieros	14	123.352	19.400
Amortización de otros pasivos financieros		(83.017)	(3.300)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
Pago de dividendos	11	(120.477)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(157.082)	277.940
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(36.373)	123.992
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		219.208	95.216
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		182.835	219.208

Las Notas 1 a 23 de la memoria adjunta forman parte de las presentes cuentas anuales.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

1. INTRODUCCIÓN

a) Información General

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. se constituyó por tiempo indefinido por escisión parcial de la sociedad Metrovacesa, S.A. (en adelante "antigua Metrovacesa") el 18 de febrero de 2016.

En Junta General de Accionistas de fecha 11 de enero de 2016 se aprobó la escisión parcial de la antigua Metrovacesa, sin que se produjera la extinción de ésta, consistente en la escisión del patrimonio perteneciente a su negocio de suelo y promoción inmobiliaria, constituyendo una unidad económica independiente a favor de la nueva sociedad "Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.", la cual se encontraba participada por los accionistas de la antigua Metrovacesa, en la misma proporción que éstos tenían en el momento de ejecución de la escisión.

Como resultado de dicha escisión, Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. y sus Sociedades Dependientes es un grupo que adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la rama de actividad de suelo y promoción de la antigua Metrovacesa. Fruto de esta restructuración de capital, la antigua Metrovacesa aportó activos por valor 1.149.635 miles de euros y pasivos por importe de 109.780 miles de euros a la nueva sociedad (ver apartado b).

El 30 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó el cambio de denominación social a Metrovacesa, S.A., sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. Dicho cambio se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de noviembre de 2017.

La Sociedad es dominante del Grupo Metrovacesa (anteriormente denominado Grupo Metrovacesa Suelo y Promoción) (en adelante el Grupo).

El domicilio social de la Sociedad está situado en Parque Vía Norte, calle Quintanavides 13, 28050 Madrid.

La Sociedad tiene principalmente como objeto social según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales:

- La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- 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. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - i. Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
 - ii. Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- La realización de obras de rehabilitación, acondicionamiento o implantación de edificios completos o parte de ellos.
- La creación, formación y explotación y desarrollo de urbanizaciones de todas clases.
- Asesoramiento técnico y realización de estudios y proyectos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en particular, la promoción y realización de las actuaciones urbanísticas técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción o cualquier otra forma de explotación de áreas Residenciales, Aparcamientos, residencias para de Tercera Edad y para Estudiantes, Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales.
- Participar, en los términos que el Consejo de Administración determine, en el capital de otras sociedades cuyo objeto social sea análogo al descrito en los números precedentes.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 24 de febrero de 2022.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en miles de euros salvo mención expresa.

b) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad en el momento de su constitución

La Sociedad adquiere las obligaciones de la antigua Metrovacesa, S.A. que formaban parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa, S.A. en el momento de su escisión.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a la Sociedad y queda legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del Patrimonio Escindido se formalizó el 18 de febrero de 2016 con la escritura de aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, y por tanto cumplida la condición suspensiva consistente en la efectiva ejecución de las tres operaciones de aumento de capital de la Sociedad Escindida.

Las masas patrimoniales que se integraron en la Sociedad en dicha fecha son las siguientes:

ACTIVOS	<u>18/02/2016</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas	122.868
Existencias	775.819
Cuentas a cobrar con empresas de grupo y asociadas	148.143
Otros Activos financieros corrientes	102.805
Total activos	1.149.635
PASIVOS	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
Total pasivos	109.780
Activos y Pasivos Netos	1.039.855

c) Operaciones relevantes del ejercicio 2021

- Programa de incentivos a largo plazo

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 6.080 miles de euros y será abonado en acciones al final de cada uno de los 3 ciclos en los que se divide. Las principales características de dicho plan se han detallado en el folleto informativo de la salida a bolsa que se encuentra disponible en la web de la Sociedad dominante, así como en la CNMV.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

El primer ciclo del LTIP 1 finalizó el 31 de diciembre de 2020, no devengando importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP 1 finalizó a 31 de diciembre de 2021. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El tercer ciclo del LTIP 1 tiene un importe máximo aprobado de 1.545 miles de euros, de los cuales 65 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 80% magnitudes operativas (lanzamiento de proyectos, generación de caja y entregas). El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP2” o “Nuevo Plan”), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Sociedad; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

El Nuevo Plan tendrá una duración total de cinco (5) años, y se extenderá desde el 1 de enero de 2021, con efectos desde la fecha de aprobación del Plan por parte de la Junta General de Accionistas a la que se somete para su aprobación el presente acuerdo, hasta la liquidación del último Ciclo del Plan.

El Nuevo Plan constará de tres ciclos independientes entre sí y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target, cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2021, 2022 y 2023, respectivamente. Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno, iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio del Periodo de Medición, esto es, el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

Tras la finalización del Periodo de Medición se determinará el Incentivo que tendrá derecho a percibir cada uno de los Beneficiarios en función del grado de cumplimiento de los objetivos.

La liquidación correspondiente a cada uno de los Ciclos del Nuevo Plan se producirá con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del Periodo de Medición de cada Ciclo.

El primer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.801 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja entregas y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2023.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad Dominante, el importe registrado en las cuentas anuales asciende a 1.288 miles de euros, registrados en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”.

- Emisión de bonos (Nota 14)

El 27 de mayo de 2021 Metrovacesa registró un programa de bonos en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe de hasta 100.000 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2021 ha emitido un bono por 30.000 miles de euros, con un vencimiento a 5 años y un tipo de interés fijo del 4,1% anual, ajustable en función del rating del grupo, para financiar distintos proyectos en cartera. La Dirección de la Sociedad considera este bono asimilable a un préstamo promotor.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

c) Operaciones societarias

c.1. Adquisición “Valdepolos”:

Con fecha 13 de mayo de 2021 se formalizó contrato de compraventa por el cual Metrovacesa, S.A. adquiere las acciones de Grupo Alonso representativas del 50% del capital social de las Sociedades. Desde ese momento el Socio Único es Metrovacesa, S.A. El precio de adquisición ascendió a 314.400 euros, a distribuir a partes iguales entre las siguientes sociedades (en adelante, “Valdepolos”):

- Urbanizadora Valdepolo I, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo II, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo III, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.

Esa misma fecha, y en el contexto de la misma operación se firma acuerdo entre Metrovacesa y Grupo Alonso donde el primero adquiere los derechos de crédito y la posición activa contractual del segundo. La deuda que tenían registradas entre las 4 sociedades a 13 de mayo y que fue adquirida por Metrovacesa asciende a 4.100 miles euros, de los que un total de 2.100 miles de euros fueron pagados en el acto, y los restantes 2.000 miles de euros serán satisfechos a razón de 1.000 miles de euros anuales durante los próximos 2 años.

Como parte de la operación, se acordó adicionalmente el otorgamiento por parte de Metrovacesa a favor de los hasta entonces socios de las Valdepolos, “Grupo Alonso”, de una opción de compra conjunta sobre:

- 100% de las acciones representativas del capital social de las sociedades “Urbanizadora Valdepolo III, S.A.” y “Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.”
- 50% de los derechos y obligaciones y de la posición contractual de Metrovacesa frente a las Valdepolos.

El plazo de ejercicio de la opción tiene una duración máxima de 7 años y el precio de la prima fue de 5.000 euros. A 31 de diciembre de 2021, la opción ha sido registrada por su valor de compra de 365 miles de euros en el epígrafe de “Débitos y partidas a pagar” (Nota 14).

La Sociedad posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de Valdepolos, que corresponde con la gestión urbanística de los terrenos, su calificación y posterior comercialización. De esta forma, concluimos que la Sociedad tiene el control sobre Grupo Valdepolos.

La operación ha supuesto la integración de los activos y pasivos de las 4 sociedades en el momento de la adquisición. Los principales impactos en los epígrafes del balance de la Sociedad han sido los siguientes:

Miles de euros	31/12/2021
Inversiones inmobiliarias	91.622
Activos por impuesto diferido	1.600
	93.222

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

- Refinanciación deuda sindicada

Con fecha 28 de julio de 2021 la Sociedad firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula a la evolución del “Loan to Value” del grupo, siendo a 31 de diciembre de 2021 un 3,35%.

Dentro de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, se encuentra la transformación del préstamo senior sindicado en préstamo sostenible y para ello la Sociedad se ha comprometido a cumplir determinados KPIs vinculados a:

- Porcentaje de proyectos con calificación energética A o B
- Número de jornadas de trabajo ejecutadas por trabajadores contratados en los proyectos por empresas locales
- Horas de formación a empleados del grupo Metrovacesa

- Venta proyectos llave en mano BtR

Con fecha 20 de julio de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 206 viviendas destinadas al alquiler y 2 locales llave en mano por importe de 46.800 miles de euros.

Asimismo, en el mes de diciembre de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 147 viviendas destinadas al alquiler y 5 locales llave en mano por importe de 24.890 miles de euros.

- Equity Swap

A 31 de diciembre de 2021, Goldman Sachs había adquirido 3.338.506 acciones, representativas del 2,20 % del capital social de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

- Programa de pagarés (MARF)

Con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021, el saldo vivo de los pagarés emitidos asciende a 35.900 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2022 y 2023.

- Inspección fiscal

El pasado 3 de junio de 2020, la AEAT inició un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 485/2016 de Metrovacesa relativo al Impuesto de Sociedades (“IS”) de los ejercicios 2016 y 2017, así como un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 0083/17 de Metrovacesa relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”).

Durante los ejercicios 2020 y 2021 la sociedad facilitó toda la información requerida por la AEAT.

Con fecha 23 de septiembre de 2021 se firmó diligencia de consolidación relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de la sociedad Promociones Vallebramen, S.L.. En dicha diligencia se manifiesta que no existen discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Con fecha 29 de octubre de 2021 se firmaron las siguientes actas:

- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa, S.A. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de disonformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección de IS del grupo 485/2016 según el siguiente detalle:
 - Comprobación inspectora las bases imponibles declaradas en el modelo 200 en los ejercicios 2016 y 2017 de la sociedad dependiente Promociones Vallebramen, S.L., sin que se hayan puesto de manifiesto ajustes al mismo o propuesta de liquidación.
 - Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 12.447.049,42 euros. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de -10.297.482,73 euros se incrementa en 12.447.049,42 euros, quedando fijada en 2.149.566,69 euros.
 - Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 43.394.750,78 euros, así como efectuar un ajuste negativo al resultado contable por importe de 540.124,44 euros que en el ejercicio 2016 no fue fiscalmente deducible, por lo que al revertir en 2017 no es fiscalmente computable. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de 5.451.737,25 euros se incrementa en 42.854.626,34 euros, quedando fijada en 48.306.363,59 euros.
 - Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: Se propone un ajuste a la base imponible como consecuencia del incremento de resultado de los puntos b) y c) anteriores por aplicación del Régimen transitorio aplicable a las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades, y a las rentas negativas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente, generadas en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.
 - Bases imponibles negativas de las entidades en periodos anteriores a su incorporación al grupo pendientes de compensación:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

En la declaración presentada por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 (modelo 220) del grupo por la “antigua Metrovacesa”, le correspondían a la sociedad que se escinde (Metrovacesa, S.A.) las siguientes bases imponibles negativas:

- Ejercicio 2009: 304.852 miles de euros
 - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
- Con fecha 8 de marzo de 2018, sin conocimiento y autorización de la Sociedad, la “Antigua Metrovacesa” presentó declaración complementaria modificando las bases imponibles negativas pendientes de compensación a diciembre de 2015.
 - Como consecuencia de dicha declaración complementaria las bases imponibles de la Sociedad pasaban a ser:
 - Ejercicio 2009: 11.713 miles de euros
 - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
 - Finalmente no se modifican las bases imponibles de 2016, sin embargo se propone la reducción de las bases imponibles negativas de 2017 en 73.713 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2021, la sociedad Merlin Properties, S.A: en calidad de sucesora universal de la “Antigua Metrovacesa” presentó escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde, entre otros, se reconocía la improcedencia de la modificación de las bases imponibles negativas declaradas en el modelo 200 del ejercicio 2015.

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad tuvo conocimiento de la resolución de la AEAT relativa al escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde la AEAT acuerda estimar totalmente la solicitud. Este acuerdo supone que la Sociedad vuelve a tener las bases imponibles recibidas en la escisión parcial por rama de actividad por importe de 304.852 miles de euros para el ejercicio 2009 y 94.530 miles de euros para el ejercicio 2011.

Con fecha 14 de enero de 2022, la Sociedad presentó escrito de alegaciones adicionales donde informaba a la AEAT sobre la resolución del escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria de la “Antigua Metrovacesa”.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la oficina técnica de la AEAT no se ha pronunciado sobre el resultado de la inspección.

En base a diferentes informes de los asesores legales de la Sociedad, así como tasaciones encargadas a terceros independientes, la dirección de Metrovacesa no ha reconocido ninguna provisión por impuestos. Asimismo, se estima que existe alta probabilidad de obtener una resolución favorable hacia la sociedad bien sea a través de tasaciones periciales contradictorias, bien a través de la vía judicial.

- Otra información

Con fecha 14 de diciembre de 2021, la Comisión Nacional del Mercado de Valores remitió solicitud requerimiento de ampliación de información relativo a las cuentas anuales consolidadas e individuales del ejercicio 31 de diciembre de 2020. La Sociedad Dominante remitió respuesta a dicho requerimiento con fecha 20 de enero de 2022. El detalle de las respuestas se pueden encontrar en la página web www.cnmv.gob.es

d) Operaciones relevantes del ejercicio 2020

- Programa de incentivos a largo plazo

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo. En febrero de 2020 la Sociedad ha procedido al abono de 12.279 acciones entre los beneficiarios.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño (incluyen parámetros de crecimiento 25%, parámetros de eficiencia 25% y un parámetro

de creación de valor 50%) y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos. El primero de ellos se inició en el momento de admisión de cotización de las acciones y finalizará el 31 de diciembre de 2020. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

El primer ciclo del LTIP tenía un importe máximo aprobado de 3.040 miles de euros, de los cuales 869 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.520 miles de euros, de los cuales 179 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.548 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas. El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha registrado una provisión de 337 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias para asumir el coste del LTIP.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 436 miles de euros, registrados en el epígrafe "otros instrumentos de patrimonio".

- Venta de suelo terciario

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

-

En el mes de marzo de 2020, la Sociedad firmó escritura de venta de una parcela situada en Madrid por 47.676 miles de euros (importe similar al valor de mercado del suelo), habiendo recibido en el momento de la escritura 15.378 miles de euros y dejando aplazado 23.067 miles de euros al mes de agosto de 2020 y 9.231 miles de euros a la aprobación de un estudio de detalle. Como garantía de pago, la Sociedad exigió la constitución de una condición resolutoria. Llegado el mes de agosto de 2020, el comprador no pudo hacer frente a sus obligaciones de pago, por lo que se iniciaron los trámites para la ejecución de la condición resolutoria, así como una salida pactada. A la fecha, no se ha ejecutado por parte del Registro de la Propiedad la condición resolutoria, por ello, la Sociedad ha interpuesto demanda para que la Jurisdicción Civil resuelva al respecto.

Los Administradores han revertido la venta de la parcela y han registrado nuevamente el suelo en el activo de la Sociedad.

- Aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2020 se ha registrado un derecho de cobro con los Accionistas mayoritarios por el cual aportarán efectivo por importe de 3.772 miles de euros con el objetivo de cubrir el impacto fiscal proveniente de la aportación no dineraria de las acciones de Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., de los cuales un total de 1.886 miles de euros han sido registrados en el estado de resultados consolidado.

- Acuerdo de venta llave en mano

Durante el mes de septiembre de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de compra-venta futura con AEW para la entrega de dos promociones residenciales en Palma de Mallorca, con un total de 203 unidades: *Sol de Llevant* (115) y *Terrasses de Llevant* (88). Las obras de construcción comenzarán en 2021, con entrega en 2023

- Compra acciones Metrovacesa Promoción y Arrendamiento

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad continuó con el programa de recompra de acciones de su filial Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad es propietaria del 100% de las acciones de la sociedad filial.

- Equity Swap

Con fecha 2 de noviembre de 2020, la Sociedad ha informado al mercado que en el contexto de su plan de compra de acciones propias que se viene ejecutando a través de un contrato de permuta financiera o "equity swap" con Goldman Sachs International, éste ha superado el umbral del 1,0% del capital social de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020, Goldman Sachs había adquirido 2.445.774 acciones, representativas del 1,61 % del capital social de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

- Programa de pagarés MARF

Con fecha 19 de octubre de 2020, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, el saldo vivo de los pagarés MARF emitidos asciende a 16.100 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2021.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

efectivo. Los impactos en la política contable definida por la Sociedad consecuencia de esta modificación han sido descritos en la Nota 3 de la presente memoria.

La Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de febrero de 2022 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando es probable que una obligación presente, fruto de sucesos pasados, dé lugar a una salida de recursos y el importe de la obligación se puede estimar de forma fiable. Para cumplir con los requisitos de la norma contable se hacen necesarias estimaciones significativas. La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones, evaluando toda la información y los hechos relevantes, de la probabilidad de ocurrencia de las contingencias así como del importe del pasivo a liquidar a futuro.

ii. Impuesto sobre las ganancias

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad.

Cuando el resultado fiscal final sea diferente de los importes originalmente reconocidos, las diferencias tendrán efecto sobre el impuesto sobre las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación. En este sentido, no existen aspectos significativos que estén sujetos a estimaciones y que pudieran tener un impacto relevante en la posición de la Sociedad.

Recuperación de los activos por impuestos diferidos

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento en que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados de la Sociedad previstos en el plan de negocio del mismo. En particular, en la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se ha tenido en cuenta, entre otros, las sinergias que se deriven de la consolidación fiscal, así como la estimación de beneficios fiscales futuros en base al plan de negocios de la Sociedad.

Dicho plan de negocios se basa en las hipótesis de crecimiento de ingresos y márgenes asociados durante los próximos 3 años, generados principalmente por el desarrollo de la cartera de suelo de la Sociedad (aproximadamente 89% del suelo es residencial y el 11% comercial), y la venta de promociones. Los Administradores y dirección estiman la recuperabilidad de las bases imponibles negativas capitalizadas en base a las proyecciones llevadas a cabo para los próximos 10 años. A fecha de formulación el Grupo cuenta con un banco de suelos con capacidad para más de 34.000 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que se verán acentuadas a partir del año 2022, alcanzando facturaciones que oscilarán entre los 600 y 850 millones de euros, de los que entre 500 y 600 millones de euros provendrán de promoción inmobiliaria y el resto por ventas de suelos.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Adicionalmente la Sociedad cuenta con inmuebles en régimen de arrendamiento cuya valoración a 31 de diciembre de 2021 asciende a 43.850 miles de euros (42.050 miles de euros en 2020).

iii. Estimación de valores razonables de activos inmobiliarios

El valor de mercado de las existencias e inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2021. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

iv. Clasificación de los activos inmobiliarios

La Sociedad analiza de forma individualizada la clasificación de sus activos inmobiliarios considerando existencias aquellos activos que serán desarrollados y promocionados o vendidos en el curso ordinario de sus actividades de negocio e inversiones inmobiliarias aquellos activos destinados a la explotación (mediante su arrendamiento) o terrenos cuyo uso no ha sido determinado. La sociedad gestiona su cartera de activos de acuerdo a planes de negocio quinquenales aprobados por el Consejo de Administración. Adicionalmente, aplicará las políticas de las reclasificaciones entre epígrafes descritas en las notas 3.1 y 3.5.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021 no se han producido correcciones de errores significativos.

f) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional relevante. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales.

h) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan las cuentas anuales, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera la Sociedad.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

El 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante “Resolución de ingresos”).

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha optado por no reexpresar las cifras de 2020 pero aplicando la nomenclatura del RD 1/2021 a los instrumentos financieros sin reexpresar (DT 6ª ap. 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente a la partida de instrumentos financieros:

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- **Activos financieros**

- **Coste amortizado:** Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Valor razonable con cambios en patrimonio neto:** Se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación de forma similar a la anterior cartera activos financieros de deuda disponibles para la venta.

- **Coste:** Esta categoría comprende los siguientes activos financieros
 - o las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas;

- **Pasivos financieros**

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Activos Financieros (AF)			
Categorías del PGC RD 1514/2007		Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas
Categorías del PGC RD 1/2021		AF a coste amortizado	AF a Coste
Reclasificaciones			
Activos financieros – 1 enero 2021	Nota		
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007		6.656	528.039
Activos financieros a largo plazo:		6.656	528.039
Instrumentos de patrimonio	6	-	528.039
Créditos y otros	7 y 8	6.656	-
Activos financieros a corto plazo:		106.815	-
Créditos y otros	7 y 8	106.815	-
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021		113.471	528.039

Pasivos Financieros (PF)		
Categorías del PGC RD 1514/2007		Débitos y partidas a pagar
Categorías del PGC RD 1/2021		PF a coste amortizado
Reclasificaciones		
Pasivos financieros – 1 enero 2021	Nota	
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007		516.568
Pasivos financieros a largo plazo:		238.497
Deudas con entidades de crédito	7 y 14	217.389
Otros	7 y 14	21.108
Pasivos financieros a corto plazo:		278.071
Deudas con entidades de crédito		188.001
Otros	7 y 14	90.070
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021		516.568

La Dirección considera que no existe impacto de estos cambios en el patrimonio neto de la Sociedad.

En la aplicación de los nuevos criterios en materia de instrumentos financieros, la Sociedad, se ha acogido a las siguientes excepciones contempladas en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1/2021:

- La Sociedad ha optado por considerar el valor en libros al cierre del ejercicio anterior para los activos y pasivos que sigan el criterio de coste amortizado como su coste amortizado al inicio del ejercicio en que se han aplicado los nuevos criterios, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, las normas de registro y valorización de los activos y pasivos financieros han sido modificadas (Notas 3.4 y 3.7, respectivamente).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden suelos y obras en curso con destino terciario para su promoción y posterior arrendamiento a terceros y ciertos activos ya edificados también destinados a su explotación en arrendamiento por terceros, las cuales se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las leyes correspondientes y menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la mayoría de las inversiones inmobiliarias se corresponden con suelos destinados a ser promocionados y posteriormente arrendados, a excepción de un edificio en arrendamiento y un campo de golf por importe de 42.819 miles de euros (Nota 5). Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización. El porcentaje de amortización de los edificios es del 2% anual (50 años). El gasto por amortización registrado durante el ejercicio asciende a 401 miles de euros (401 miles de euros en 2020).

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (ver Nota 3.3).

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario sobre la inversión inmobiliaria para su posterior venta, la propiedad se transfiere a las existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Adicionalmente, tendrá lugar una transferencia entre existencias e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo. Cuando la Sociedad decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su venta. La Sociedad, atendiendo a la definición de inversión inmobiliaria, ha clasificado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material.

La estimación de valores razonables y clasificación de los activos inmobiliarios ha sido detallada en la Nota 2.b apartados "iii" y "iv" respectivamente.

Valoración

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

En línea con lo anterior, Sociedad ha realizado valoraciones de sus activos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Las valoraciones de estos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado". Dicho valor de mercado es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados al Grupo, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable ha sido, para el caso de los terrenos residenciales clasificados como inversiones inmobiliarias, el método residual dinámico siguiendo la misma metodología que la descrita en la Nota 3.5 y para el caso de los activos en explotación y terrenos de uso comercial, la metodología adoptada ha sido el método de descuento de flujos de caja, además del método de comparación como método de contraste para la determinación del valor final.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Para determinar el valor de un inmueble mediante Descuentos de flujo de caja (DFC) se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie

vacía. Para aquellos terrenos terciarios clasificados como inversiones inmobiliarias se ha estimado las rentas que se podrían obtener cuando el inmueble fuera desarrollado. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de re-alquiler y la venta a futuro del inmueble a una rentabilidad de salida (exit yield). La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).

Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificadora y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables exactos se usarán aquellos sitios en otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamiento y servicios, etc. Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración.

En estos casos, se aplica a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estados de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Las hipótesis clave identificadas en las valoraciones de los activos inmobiliarias en explotación y terrenos comerciales son las tasas de descuento y las “exit yields”.

- Permuta

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

3.2 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.4 Activos financieros

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Activos financieros a coste amortizado

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

c) Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

3.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en procesos de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NRV 4ª para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, ...) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se incurren.

El importe activado de gastos financieros a 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 2.484 miles de euros (4.104 miles en 2020), y se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas para las que la fecha prevista de desarrollo y promoción no supere los 36 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor de mercado dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

El valor de mercado de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es calculado en función de las valoraciones realizadas por los expertos independientes no vinculados a la Sociedad, "Savills Consultores Inmobiliarios" y "CBRE Group". Sus valoraciones se realizan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para el cálculo de dicho valor razonable, el método principal utilizado es el método residual dinámico para todas las existencias de terrenos y producto en curso y terminado. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de comparación o de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Los ingresos y costes se distribuyen en el tiempo según los periodos de desarrollos y de ventas estimados por el valorador. Se utiliza como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

Los valores clave, por tanto, son los precios de venta y la tasa interna de rentabilidad.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que, y tal y como se ha descrito en la Nota 2.b se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A 31 de diciembre de 2021, en el marco de la elaboración de su plan de negocio y en función de la estrategia acordada por los administradores, la Sociedad ha realizado un estudio pormenorizado de sus activos acometiendo un plan de negocio individualizado para cada uno partiendo del análisis particular de su realidad, adaptando los plazos de comercialización y precios a su propia singularidad con premisas conservadoras que han traído consigo dotaciones adicionales y que se encuentran dentro de los rangos admisibles sectorialmente aceptados de oscilación posible en las valoraciones realizadas por terceros que habían sido tomadas como referencia en periodos anteriores.

Como se ha mencionado anteriormente la totalidad de la cartera de suelos ha sido valorada por dos expertos independientes, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar deterioros contables a registrar.

Las valoraciones se han realizado a través de un análisis individualizado de cada uno de los activos considerándose las calidades edificatorias previstas en los mismos que a su vez determinan los costes de contratación y los rangos de precios de venta asociados a estos. Asimismo, se han considerado individualmente por activo los periodos medios previstos en la consecución de las diferentes figuras de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, así como los periodos medios constructivos de cada promoción en función de la tipología y densidad edificatoria.

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto, las tasas varían en función del estadio de desarrollo del activo (suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción, con preventas...) oscilando en términos generales entre el 10% para suelos finalistas y el 20% para suelos en gestión antes de impuestos.

Existen adicionalmente otros parámetros que son fijos en todas y cada una de las valoraciones realizadas siendo los principales los siguientes.

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de promociones
- Se han estimado que el 80%-100% de las ventas (preventas sobre plano) se llevaran a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de unos máximos en términos generales de entre 12 - 20 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existente a la fecha actual.
- Se estima que entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir entre 30 y 36 meses.

Para uno de los ámbitos, los valoradores han asumido un supuesto especial para la valoración del suelo de ese ámbito. Por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente. Se ha establecido la hipótesis especial de que se apruebe un nuevo plan general con contenidos y desarrollos semejantes al declarado nulo. La dirección considera esta hipótesis razonable con base en el hecho de que la declaración de nulidad proviene de defectos formales y no materiales, así como en base al ámbito temporal estimado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 15.477 miles de euros (15.415 miles de euros en 2020).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

La Dirección efectúa una revisión de los modelos de valoración verificándose la razonabilidad de ratios tales como el porcentaje de suelo sobre producto terminado, el beneficio sobre el coste de producción o el beneficio obtenido en función de las ventas.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.7 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

3.8 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó acogerse en el ejercicio 2017 al régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para el período impositivo que se inició el 1 de enero de 2017 y para los sucesivos períodos impositivos, en tanto reúna, junto con sus sociedades dependientes, los requisitos que para ello se prevén en la Ley para acogerse. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 22 de marzo de 2018, acordó el acogimiento al régimen especial de grupos de entidades de IVA (REGE), así como al régimen especial de devolución mensual de IVA (REDEME).

El grupo de consolidación fiscal está formado por Metrovacesa, S.A. y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75 % del capital.

3.9 Prestaciones a los empleados

a) Remuneraciones basadas en acciones

La Sociedad opera un plan de compensaciones basadas en acciones y liquidables en acciones. Por un lado, la Sociedad reconoce los servicios de los empleados recibidos a cambio de la concesión de la opción como un gasto en el momento de su obtención y por otro el correspondiente incremento en el patrimonio neto. El importe total que se lleva a gastos durante el período de devengo se determina por referencia al valor razonable de las opciones concedidas.

b) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

c) Bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla la Sociedad son las siguientes:

1. Ingresos por ventas de inmuebles: Se reconocen cuando se traspa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos. Las comisiones por venta del activo se reconocen como gasto en el momento del reconocimiento de los ingresos asociados.
2. Ingresos por ventas de terrenos y solares: Se registran como ingreso en el momento en el que se produce la entrega del bien y se traspa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los

mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir si fuera obligación de la sociedad terminar con ellos.

3.12 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales.

Cuando no intervenga la empresa, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Tesorería de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas específicas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios:

Este riesgo se centra en la posibilidad de disminución significativa del valor de los productos que promociona la Sociedad. Si bien en este momento, el país se encuentra en un momento de estabilización económica, los informes de valoración indican que los precios de venta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo las expectativas de ventas alcistas.

b) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El riesgo producido por la variación del tipo de interés se gestiona mediante la contratación de instrumentos derivados que tienen la función de cubrir a la Sociedad de dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2021 la Dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Riesgo de crédito

En relación con los saldos de clientes y otras cuentas a cobrar, una alta proporción de los mismos están referidos a operaciones con entidades públicas nacionales, con lo cual la Sociedad considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado.

Riesgo de liquidez

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La posición disponible de tesorería de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 asciende a 71.947 miles de euros, 93.670 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2021 que ascienden a 346.929 miles de euros (Nota 14) (390.754 miles a 31 de diciembre de 2020).

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al horizonte de 12 meses y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad permiten concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación se endurezcan.

Otros riesgos - Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Así, la evolución operativa del negocio se ha visto limitada por las necesarias medidas adoptadas por el Gobierno encaminadas a su erradicación, en especial a partir de la declaración del estado de alarma que entró en vigor el 14 de marzo de 2020.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo a 31 de diciembre de 2020 se vieron afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y

adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Otros riesgos – Riesgo por cambio climático

El cambio climático requiere una gestión activa de riesgos, físicos y de transición, con un impacto directo en el largo plazo en la cadena de valor.

En el sector inmobiliario, las medidas encaminadas a la adaptación pasan por diseñar y proyectar áreas urbanizables y edificios más resistentes a los efectos del cambio climático. En este sentido, Metrovacesa ha lanzado en 2021 el distintivo Domum, un sistema de calificación propio que permite mejorar las exigencias de la actual normativa vigente y analizar el impacto medioambiental de las promociones de la Compañía, así como sus criterios económicos, de salud y bienestar. Este compromiso está alineado con las acciones más importantes de los principales sellos de sostenibilidad del mercado, como son Breeam, Leed, Well, Verde, los ODS y los nuevos marcos regulatorios europeos.

También en 2021, Metrovacesa ha firmado un acuerdo de colaboración con Green Building Council España (GBCe), en el que se recogen iniciativas como la certificación de sostenibilidad VERDE de promociones, desarrollada por GBCe, la participación en proyectos europeos para evaluar el cumplimiento de los criterios de Taxonomía de la UE, la formación técnica para seguir profesionalizando nuestros esfuerzos en materia de edificación sostenible y la agilización de procesos de certificación a través de Blockchain, entre otras.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

2021	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 01-01-2021:	94.003	41.705	135.708
Coste	115.282	43.074	158.356
Amortización acumulada	-	(1.370)	(1.370)
Deterioros	(21.278)	-	(21.278)
Valor contable	94.003	41.705	135.708
Altas – Coste	-	1.516	1.516
Bajas – Coste	(2.689)	-	(2.689)
Traspasos a existencias	(2.356)	-	(2.356)
Dotación para amortización	-	(401)	(401)
(Dotación) / Reversión de Deterioro	2.922	-	2.922
Saldo a 31-12-2021:	91.880	42.819	134.699
Coste	110.236	44.590	154.826
Amortización acumulada	-	(1.771)	(1.771)
Deterioros	(18.356)	-	(18.356)
Valor contable	91.880	42.819	134.699

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

2020	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo a 1-1-2020:	97.919	40.877	138.796
Coste	117.095	41.845	158.940
Amortización acumulada	-	(968)	(968)
Deterioros	(19.176)	-	(19.176)
Valor contable	97.919	40.877	138.796
Altas – Coste	-	1.229	1.229
Bajas – Coste	(747)	-	(747)
Trasposos a existencias	(1.067)	-	(1.067)
Dotación para amortización	-	(401)	(401)
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(2.102)	-	(2.102)
Saldo a 31-12-2020:	94.003	41.705	135.708
Coste	115.281	43.074	158.355
Amortización acumulada	-	(1.369)	(1.369)
Deterioros	(21.278)	-	(21.278)
Valor contable	94.003	41.705	135.708

Actualmente las inversiones inmobiliarias la constituyen diferentes suelos destinados a la promoción para su posterior arrendamiento por parte de terceros así como activos en alquiler adquiridos en el contexto de la ampliación de capital no dineraria llevada a cabo por la Sociedad durante el ejercicio 2017, adicionalmente también se han registrado como inversiones inmobiliarias aquellos terrenos cuyo uso futuro no ha sido determinado en el momento de la aportación, considerándose que se mantendrán en la cartera para obtener plusvalías a largo plazo y no venderse dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 68% (70% en 2020) corresponden con suelos, de los cuales 47% (67% en 2020) se corresponden con suelos finalistas, el resto de la cartera se encuentra en situaciones en donde queda pendiente alguna gestión urbanística, si bien, los Administradores no consideran este punto como un riesgo ya que todos los planes y gestiones urbanísticas se encuentran muy avanzadas y que esperan en los próximos ejercicios lleguen a ser finalistas.

Los trasposos del ejercicio 2021 y 2020 se corresponden con reclasificaciones a existencias de suelos cuya finalidad es la promoción y posterior venta y que se encuentran actualmente en curso, o en proceso de iniciar obras destinadas a la promoción residencial.

El valor de mercado de los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 asciende a 153.258 miles de euros y 151.553 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Participaciones en empresas del Grupo

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹ Directo %
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Metrovacesa Comercial, S.L	España	Comercialización	100,00%
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%
Urbanizadora Valdepolo VI, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	100,00%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

2021	Miles de euros					
	Patrimonio neto					Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del ejercicio	Resultado de explotación	
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(23.755)	13.000	(2.562)	(2.412)	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	95.107	-	479	481	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	20.297	-	(175)	(173)	20.122
Metrovacesa Comercial, S.L (**)	4	(50)	100	28	28	82
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A. (**)	307.525	25.658	-	(613)	360	339.957
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (**)	786	(1.550)	-	(6)	8	79
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (**)	786	(1.556)	-	(5)	8	79
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (**)	786	(1.567)	-	(6)	7	79
Urbanizadora Valdepolo VI, S.A. (**)	786	(1.555)	-	(6)	7	79
						474.168

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

2020	Miles de euros					
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Resultado de explotación	Valor en libros de la participación
	Sociedad	Capital	Reservas			
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(21.484)	13.000	(3.026)	(2.748)	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	93.670	-	1.434	(1.433)	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.510	-	(2.422)	(2.422)	22.091
Metrovacesa Comercial, S.L	4	(3)	100	(63)	(63)	38
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.525	27.632	-	(1.710)	(1.905)	339.957
						475.777

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Los importes del capital, reservas, resultado de ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

2020	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
	Sociedad	Capital	Reservas		
Promociones Vallebramen, S.L. (**)	3.019	(21.484)	13.000	(3.026)	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.(**)	6.721	93.670	-	1.434	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. (**)	3	24.510	-	(2.422)	22.091
Metrovacesa Comercial, S.L	4	(3)	100	(63)	38
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.525	27.632	-	(1.710)	339.957
					475.777

(*) Resultados del ejercicio antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

El movimiento de las participaciones en empresas de grupo es el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2021
	Valor en libros de la participación 2020	Altas	Bajas	Deterioros/ (Reversiones)	
Promociones Vallebramen, S.L.	13.000	-	-	-	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	-	-	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	22.091	-	(2.400)	431	20.122
Metrovacesa Comercial, S.L.	38	-	-	44	82
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.957	-	-	-	339.957
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	-	79	-	-	79
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	-	79	-	-	79
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	-	79	-	-	79
Urbanizadora Valdepolo VI, S.A.	-	79	-	-	79
	475.777	316	(2.400)	475	474.168

Sociedad	Miles de Euros				Valor en libros de la participación 2020
	Valor en libros de la participación 2019	Altas	Bajas	Deterioros/ (Reversiones)	
Promociones Vallebramen, S.L.	-	13.000	-	-	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.005	-	-	686	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	24.454	-	-	(2.363)	22.091
Metrovacesa Comercial, S.L.	104	-	-	(66)	38
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	339.861	96	-	-	339.957
	464.424	13.096	-	(1.743)	475.777

b) Participaciones en empresas asociadas

El detalle de las participaciones de las inversiones en empresas asociadas es el siguiente:

2021			Fracción de capital ¹
Nombre	Domicilio	Actividad	Directo %
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	39,00%

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

2020	Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital ¹
				Directo %
	Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
	Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
	Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	50,00%
	Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	38,63%

¹ La Sociedad posee los mismos derechos de voto que fracción de capital

Ninguna de las empresas asociadas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

2021	Miles de Euros					
Sociedad	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Resultado de explotación	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	133.185	2.348	(60)	(60)	52.335

2020	Miles de Euros					
Sociedad	Patrimonio neto			Resultado ejercicio (*)	Resultado de explotación	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas			
Front Maritim del Besós, S.L. (**)	6	149.777	2.098	(16.592)	(16.034)	52.262

(*) Resultado antes de impuestos

(**) Sociedades no auditadas

Durante el 2021 se han producido aportaciones de socios por importe de 97 miles de euros.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

La Sociedad no ha incurrido en contingencias en relación con las asociadas.

Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

c) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 451 miles de euros (7.190 miles de euros en 2020).

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	77.576	6.656	77.576	6.656
Derivados de cobertura	-	64	-	64
	77.576	6.720	77.576	6.720

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	57.764	106.815	57.764	106.815
	57.764	106.815	57.764	106.815

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado (*) (Nota 14)	257.592	217.389	58.747	21.108	316.339	238.497
	257.592	217.389	58.747	21.108	316.339	238.497

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2019
Pasivos financieros a coste amortizado (*) (Nota 14)	63.693	188.001	92.988	90.070	156.681	278.071
	63.693	188.001	92.988	90.070	156.681	278.071

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(*) Excluyendo anticipos y saldos con Administraciones Públicas.

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):						
- Créditos a empresas	24.974	-	-	-	66.691	91.665
- Otros activos financieros	4.131	-	-	-	-	4.131
	29.105	-	-	-	66.691	95.796
Inversiones financieras:						
- Créditos a empresas	279	-	-	-	-	279
- Otros activos financieros	22.843	10.885	-	-	-	33.728
	23.122	10.885	-	-	-	34.007
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	5.210	-	-	-	-	5.210
- Clientes empresas del grupo	109	-	-	-	-	109
- Deudores varios	218	-	-	-	-	218
	5.537	-	-	-	-	5.537
	57.764	10.885	-	-	66.691	135.340

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	33.753	10.538	21.075	10.538	100.216	176.120
- Otros pasivos financieros	37.166	-	-	-	31.869	69.035
	70.919	10.538	21.075	10.538	132.085	245.155
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 21)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	29.940	8.963	17.925	8.963	79.374	145.165
- Otros pasivos financieros	631	-	-	-	-	631
	30.571	8.963	17.925	8.963	79.374	145.796
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	50.065	-	-	-	26.878	76.943
- Acreeedores varios	-	-	-	-	-	-
- Personal	5.126	-	-	-	-	5.126
	55.191	-	-	-	26.878	82.069
	156.681	19.501	39.000	19.501	238.337	473.020

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Al 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):						
- Créditos a empresas	87.778	8	-	-	-	87.786
- Otros activos financieros	6.391	-	-	-	-	6.391
	94.169	8	-	-	-	94.177
Inversiones financieras:						
- Otros activos financieros	9.744	-	-	-	6.648	16.392
	9.744	-	-	-	6.648	16.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	2.659	-	-	-	-	2.659
- Clientes empresas del grupo	86	-	-	-	-	86
- Deudores varios	157	-	-	-	-	157
	2.902	-	-	-	-	2.902
Derivados	-	64	-	-	-	64
	106.815	72	-	-	6.648	113.535

	Miles de Euros					
	Pasivos financieros					
	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas:						
- Deudas con entidades de crédito (*)	92.120	139.129	-	-	-	231.249
- Otros pasivos financieros	16.150	-	-	-	151	16.301
	108.270	139.129	-	-	151	247.550
Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 20)						
- Deudas con entidades de crédito (*)	95.881	78.260	-	-	-	174.141
- Otros pasivos financieros	1.337	-	-	-	-	1.337
	97.218	78.260	-	-	-	175.478
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
- Proveedores	69.064	-	-	-	20.957	90.021
- Personal	3.519	-	-	-	-	3.519
	72.583	-	-	-	20.957	93.540
	278.071	217.389	-	-	21.108	516.568

(*) El importe de los préstamos promotores se registra dentro del pasivo corriente de la Sociedad al existir una vinculación directa para presentarlas en el ciclo de explotación. Por el contrario, su vencimiento contractual suele ser de 30-32 años. El Grupo amortizará dichos préstamos en el momento de la entrega de las promociones financiadas, que se espera se produzca en los próximos 24 – 36 meses.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se clasificarían dentro de la categoría de “clientes sin rating crediticio externo”. No obstante la Dirección de la Sociedad estima que no existen indicios de deterioro derivados de problemas futuros de cobro.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 21)	66.691	8
- Préstamos a empresas asociadas (a)	66.691	8
Inversiones financieras a largo plazo	10.885	6.648
- Otros activos financieros	10.885	6.648
	77.576	6.656

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Corriente:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.015	19.499
- Clientes	5.210	2.659
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	109	86
- Deudores varios	218	157
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.478	16.597
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 22)	29.105	94.169
- Créditos a empresas de grupo y asociadas (a)	24.974	87.778
- Otros activos financieros	4.131	6.391
Inversiones financieras	23.122	9.744
- Créditos a empresas de grupo	279	-
- Otros activos financieros	22.843	9.744
	76.242	123.412
	153.818	130.068

- a) El epígrafe “Créditos a empresas asociadas” incluye un crédito concedido por parte de la Sociedad a las sociedades participadas “Urbanizadora Valdepolo I a IV, S.L” por importe conjunto de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento estaba fijado para el año 2021, fue concedido con fecha 13 de mayo de 2011 para proporcionar una estructura de capital a largo plazo a estas sociedades participadas en consonancia con su plan de negocio. Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 5% fijo siempre y cuando la caja disponible de dichas empresas sea superior a cero. Durante los ejercicios 2021 y el ejercicio 2020 no se devengaron intereses. De los 90.000 miles de euros, 2.940 miles de euros fueron transformados en préstamos participativos para restituir la situación patrimonial de las sociedades participadas.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a registrar una corrección de valor por importe de 27.416 miles de euros, como consecuencia de los problemas urbanísticos de la zona y retrasos en la aprobación del planeamiento, derivada de la valoración a valor razonable del préstamo concedido. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la Nota 1.a de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables (62.584 miles de euros), no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que, actualmente, no aplican deterioros adicionales.

A 31 de diciembre de 2021, consecuencia de la operación societaria descrita en la Nota 1.c el vencimiento de los créditos se ha establecido el 13 de mayo de 2028.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han producido movimientos de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen cesiones a entidades financieras de créditos frente a clientes.

Análisis de antigüedad

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 3 meses	5.210	2.225
Entre 3 y 6 meses	-	434
	5.210	2.659

9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Solares y terrenos	1.034.018	1.133.198
Obra en curso de construcción	606.343	707.041
Inmuebles terminados	209.163	125.537
Anticipos a proveedores	1.069	2.006
Otros	627	397
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(205.881)	(200.716)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(30.408)	(25.671)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(3.307)	(3.445)
	1.611.624	1.738.347

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual y segunda residencia junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 2.484 miles de euros (2020: 4.104 miles de euros).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Al 31 de diciembre del 2021 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 537.646 miles de euros (2020: 496.264 miles de euros), hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones y suelos, los cuales presentan saldo al 31 de diciembre de 2021 por importe de 52.794 miles de euros (171.606 miles de euros en 2020) (Nota 15).

No existen otros activos incluidos en el epígrafe de existencias en garantía de préstamos a los indicados anteriormente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 811.202 miles de euros (2020: 721.960 miles de euros), de los cuales 118.835 miles de euros, se han materializado en cobros registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2021 (2020: 113.876 miles de euros).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2021 y 2020 por este concepto.

Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado de compraventa o de arras.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El valor de mercado de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, calculado en función de las tasaciones realizadas por los expertos independientes, realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC) asciende a 1.876.394 miles de euros (2.002.272 miles de euros en diciembre de 2020).

La composición del deterioro de valor de las existencias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Deterioro de valor de las existencias		
- Deterioro de terrenos y solares	(205.881)	(200.716)
- Deterioro de obra en curso	(30.408)	(25.671)
- Deterioro de inmuebles terminados	(3.307)	(3.445)
	(239.596)	(229.832)

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2021	1.133.198	397	707.041	125.537	2.006	1.968.180
Altas	18.689	230	255.430	-	-	274.349
Bajas	(49.734)	-	-	(342.411)	(937)	(393.082)
Trasposos	(68.135)	-	(356.128)	426.037	-	1.774
Importe en libros al final del ejercicio 2021	1.034.018	627	606.343	209.163	1.069	1.851.220
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2021	(200.716)	-	(25.671)	(3.445)	-	(229.832)
Provisiones	(34.237)	-	(2.859)	(1.353)	-	(38.449)
Reversiones	4.186	-	11.301	1.007	-	16.494
Bajas por ventas	10.714	-	208	1.269	-	12.191
Trasposos	14.172	-	(13.387)	(785)	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2021	(205.881)	-	(30.408)	(3.307)	-	(239.596)
	828.137	627	575.935	205.856	1.069	1.611.624

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
Valor bruto de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	1.160.247	104	534.385	87.322	6.320	1.788.378
Altas	20.303	293	275.572	13.133	-	309.301
Bajas	(20.460)	-	-	(106.158)	(4.314)	(130.932)
Trasposos	(26.892)	-	(102.916)	131.240	-	1.432
Importe en libros al final del ejercicio 2020	1.133.198	397	707.041	125.537	2.006	1.968.179
Deterioro de valor de las existencias						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	(119.507)	-	(11.442)	(2.328)	-	(133.277)
Provisiones	(86.488)	-	(17.443)	(2.331)	-	(106.262)
Reversiones	5.166	-	1.802	2.739	-	9.707
Trasposos	113	-	1.412	(1.525)	-	-
Importe en libros al final del ejercicio 2020	(200.716)	-	(25.671)	(3.445)	-	(229.832)
	932.482	397	681.370	122.092	2.006	1.738.347

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Caja	-	1
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	182.835	219.207
	182.835	219.208

A 31 de diciembre de 2021 existen restricciones de disponibilidad por importe de 71.947 miles de euros (2020: 125.538 miles de euros).

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad surge tras la decisión de los accionistas de la antigua Metrovacesa de reestructurar el Grupo y su negocio, acordando la escisión parcial de la antigua sociedad Metrovacesa, S.A., en virtud del cual se crearon otros dos nuevos grupos, reteniendo la antigua Metrovacesa la actividad de arrendamiento y creando una nueva empresa dedicada a la promoción inmobiliaria (actual Metrovacesa, S.A.), cuyos inmuebles constituyen una unidad económica independiente.

Como consecuencia de las operaciones detalladas en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales, el capital social de la Sociedad Metrovacesa S.A. están representado por 151.676.341 acciones a 31 de diciembre de 2021 de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una (151.676.341 acciones de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2020) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2021			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l**	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%
Directivos y Consejeros	394.935	-	394.935	0,26%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Resto de accionistas (bolsa)	25.269.709	-	25.269.709	16,66%
Total	93.623.922	58.052.419	151.676.341	100%

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

	31 de diciembre de 2020			
	Acciones			% del Capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l*	217.389	5.773.159	5.990.548	3,95%
Julius Baer Group, Ltd	-	4.447.617	4.447.617	2,93%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	156.756	-	156.756	0,10%
Resto de accionistas (bolsa)	21.060.271	-	21.060.271	13,90%
Total	89.393.694	62.282.647	151.676.341	100,00%

(*) Banco Santander es propietario indirecto del 49% de Quasar Investment, S.a.r.l.

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.208.203 miles de euros (1.328.680 miles de euros en 2020).

Durante el ejercicio 2021 se han repartido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 120.477 miles de euros tras los acuerdos llevados a cabo los días 5 de mayo de 2021 y 26 de octubre de 2021 por importe de 60.579 miles de euros y 59.898 miles de euros, respectivamente.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias	18.480	(148.282)
	18.480	(148.282)
<u>Aplicación</u>		
Reserva legal	1.848	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	16.632	(148.282)
	18.480	(148.282)

La reserva legal ha sido propuesta para ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

13. PROVISIONES

a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Provisiones no corrientes		
- Litigios y otras provisiones	9.800	16.650
	9.800	16.650

El epígrafe "Litigios y otras provisiones" recoge principalmente los siguientes conceptos:

- a) Reclamaciones judiciales por valor de 3.055 miles de euros, (2020: 8.100 miles de euros).

Dichas reclamaciones, aunque en importe total pueden ser significativas, son de importes poco relevantes consideradas individualmente. En este sentido, la Sociedad provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por su área jurídica.

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Litigios y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2021	16.650	16.650
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	3.476	3.476
- Importes no usados revertidos	(9.363)	(9.363)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(963)	(963)
Importe en libros al final del ejercicio 2021	9.800	9.800

El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2020 es el siguiente

	Litigios y otras provisiones	Total
Cargo/(Abono) a resultados:		
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	12.030	12.030
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	7.063	7.063
- Importes no usados revertidos	(1.384)	(1.384)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(1.059)	(1.059)
Importe en libros al final del ejercicio 2020	16.650	16.650

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas son adecuadas para hacer frente a los riesgos probables que pudiesen surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de materializarse riesgos por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad.

b) Provisiones corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones corrientes en el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Provisiones corrientes		
- Otras provisiones corrientes	26.406	25.252
	26.406	25.252

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente, los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores de la Sociedad y por el importe necesario para liquidar el pasivo de la misma.

El movimiento de las provisiones corrientes durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2021	25.252	25.252
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	21.749	21.749
- Importes no usados revertidos	(14.178)	(14.178)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	(6.417)	(6.417)
Importe en libros al final del ejercicio 2021	26.407	26.407

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
Importe en libros al inicio del ejercicio 2020	16.809	16.809
Cargo/(Abono) a resultados:		
- Provisiones adicionales reconocidas	11.962	11.962
- Importes no usados revertidos	(10.513)	(10.513)
Movimientos sin impacto en resultados		
- Importes usados durante el ejercicio	6.994	6.994
Importe en libros al final del ejercicio 2020	25.252	25.252

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
No corriente:		
Deudas a largo plazo	174.236	139.280
- Deudas con entidades de crédito (a)	142.367	139.129
- Otros pasivos financieros (b)	31.869	151
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	115.225	78.260
- Deudas con entidades de crédito (a) y (Nota 21)	115.225	78.260
Acreedores comerciales no Corrientes	26.878	20.957
- Acreedores	26.878	20.957
	316.339	238.497

	Miles de euros	
	2021	2020
Corriente:		
Deudas a corto plazo	70.919	108.270
- Deudas con entidades de crédito (a)	33.753	92.120
- Otros pasivos financieros (b)	37.166	16.150
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo	30.571	97.218
- Otros pasivos financieros (Nota 20)	631	1.337
- Deudas con entidades de crédito (b) y (Nota 20)	29.940	95.881
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	211.048	224.548
- Proveedores	50.065	69.064
- Personal (*)	5.126	3.519
- Pasivos por impuesto corriente	-	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.079	11.458
- Anticipos a clientes	144.778	140.507
Total Corriente	312.538	430.036
Total No Corriente y Corriente	628.877	668.533

(*) Tal y como se informa en el Informe Anual de Retribuciones, el presidente del grupo tiene derecho a una indemnización en caso cese del cargo por cualquier motivo por importe de 500 miles de euros. Dicho importe se encuentra provisionado en el epígrafe "Personal" del balance.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

En el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recogen principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los suelos. Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

a) Deudas con entidades de crédito

a1) Deuda sindicada 2021

El 1 de diciembre de 2017, el Grupo firmó un préstamo sindicado por importe de 275.000 miles de euros, con el objetivo de financiar, entre otros, el repago del préstamo sindicado 2017, las inversiones en capex de urbanización, proyectos, gastos operativos e impuestos.

El vencimiento de la financiación es 5 años y la remuneración es variable según el Euribor a 3 meses más un diferencial de mercado para las cantidades dispuestas y no dispuestas. La comisión de apertura es de mercado.

Con fecha 28 de julio de 2021 la Sociedad firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula a la evolución del “Loan to Value” del grupo, siendo a 31 de diciembre de 2021 un 3,35%.

En el momento de la firma de la adenda se establece un nuevo calendario de pagos con amortizaciones trimestrales por un importe equivalente al 3,75% del principal desde el 30 de septiembre de 2023 hasta el 30 de junio del 2025. Desde ese momento se establece un periodo de carencia que se extiende hasta la fecha de vencimiento, con la amortización del principal pendiente hasta el momento.

Dentro de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, se encuentra la transformación del préstamo senior sindicado en préstamo sostenible y para ello la Sociedad se ha comprometido a cumplir determinados KPIs vinculados a:

- Porcentaje de proyectos con calificación energética A o B
- Número de jornadas de trabajo ejecutadas por trabajadores contratados en los proyectos por empresas locales
- Horas de formación a empleados del grupo Metrovacesa

Dado que el valor de la deuda refinanciada excede en más del 10%, se ha dado de baja pasivo financiero asociada a la deuda antigua, y se ha dado el alta un nuevo préstamo a su valor razonable menos las comisiones pagadas en el momento de la refinanciación. Posteriormente se ha aplicado la nueva TIR a los nuevos flujos para hallar la nueva tabla de coste amortizado de la parte refinanciada.

Como consecuencia de lo anterior, el impacto del coste amortizado durante el ejercicio 2021 de la deuda antigua que se ha registrado en el estado de resultados consolidado ha ascendido a 1.817 miles de euros.

Los costes de formalización de la nueva deuda han ascendido a 4.693 miles de euros, y se han amortizado un total de 391 miles de euros durante el ejercicio 2021.

El importe de los intereses devengados asciende a 7.667 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (6.866 en 2020).

Este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos ratios financieros habituales en el sector en el que opera el Grupo. Los principales ratios que se desglosan en el contrato son los siguientes.

- Ratio LTV:

Los obligados deberán asegurarse de que, en todo momento durante la vigencia de este Contrato durante la vigencia del contrato, el Ratio no sea superior al 27,5%.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

- Ratio de Cobertura de Garantías:

Los obligados se comprometen a mantener activos sin cargas que representen, al menos, un 22% de LTV.

A 31 de diciembre de 2021 todos los ratios se consideran cumplidos.

b) Otros pasivos financieros

- No corrientes;

El 27 de mayo de 2021 Metrovacesa registró un programa de bonos en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe de hasta 100.000 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2021 ha emitido un bono por 30.000 miles de euros, con un vencimiento a 5 años y un tipo de interés fijo del 4,1% anual, ajustable en función del rating del grupo, para financiar distintos proyectos en cartera

El valor contable de las deudas se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

- Corrientes:

Dentro de este epígrafe se recogen 35.900 miles de euros (16.100 miles de euros en 2020) relativos al programa de pagarés MARF detallado en la nota 1 de las presentes cuentas anuales.

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	41
Ratio de operaciones pagadas	34	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	39

	Miles de euros	
Total pagos realizados	(260.078)	(184.820)
Total pagos pendientes	(2.878)	(40.646)

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Activos por impuestos diferidos		
- Diferencias temporarias	49.683	53.364
- Créditos por bases imponibles negativas	35.301	35.853
	84.984	89.217

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Bajo el epígrafe de “Diferencias temporarias” se incluyen principalmente el impacto del artículo 11.6 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 28.795 miles de euros, (2020: 32.477 miles de euros) y provisiones de cartera no deducibles por importe de 19.145 miles de euros, (2020: 19.145 miles de euros).

2021	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2021	53.364	35.853	89.217
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(3.681)	(552)	(4.233)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	49.683	35.301	84.984

Los movimientos del ejercicio 2020 corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 3.681 miles de euros negativos.

2020	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
Activos por impuestos diferidos.			
Saldo a 1 de enero de 2020	64.453	35.853	100.306
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	(11.089)	-	(11.089)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	53.364	35.853	89.217

Los movimientos del ejercicio 2020 corresponden principalmente con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades y deterioros de cartera deducibles.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se desglosa en los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2021	2020
- Ventas de promociones	447.671	125.242
- Venta de suelo	36.750	15.813
- Servicios prestados y otros	1.466	1.239
	485.887	142.294

Todas las ventas del ejercicio se han producido en territorio nacional.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

b) Variación de existencias, consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

El detalle de la variación de existencias y de los gastos por aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2021	2020
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	4.724	192.538
- Variación de existencias de obra en curso	(6.622)	206.481
- Variación de existencias de inmuebles terminados	1.774	1.290
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados (Nota 9)	9.572	(15.233)
Aprovisionamientos	(396.704)	(400.798)
- Compras de materias primas y otras materias consumibles	(3.914)	(1.021)
- Variación de existencias de solares y terrenos	(103.889)	(25.200)
- Trabajos realizados por otras empresas	(269.795)	(293.254)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos. (Nota 9)	(19.106)	(81.323)
	(391.980)	(208.260)

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
- Sueldos salarios y asimilados	(12.792)	(10.863)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(2.416)	(2.394)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(276)	(273)
Otras cargas sociales	(679)	(897)
	(16.163)	(14.427)

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	62	32	94
Administrativos y comerciales	28	40	68
	105	75	180

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	6	19
Jefes y técnicos	60	30	90
Administrativos y comerciales	30	42	72
	103	78	181

El número de plantilla a cierre a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	67	31	98
Administrativos y comerciales	26	42	68
	108	76	184

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	13	5	18
Jefes y técnicos	60	29	89
Administrativos y comerciales	31	43	74
	104	77	181

d) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2021	2020
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes	(21.763)	(10.597)
- Otros gastos de gestión corriente	(8.790)	(7.692)
Tributos	(4.114)	(198)
Otros gastos de gestión corriente	(76)	(519)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(278)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2021 y la base imponible del impuesto sobre beneficios se explica de la siguiente manera:

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio (antes de impuestos)			23.461
Impuesto sobre Sociedades			
Diferencias permanentes	238	(3.723)	(3.485)
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	12.201	(23.775)	(11.574)
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
- Compensación bases imponibles negativas	-	-	
Total Base Imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)			8.402

Adicionalmente se han generado diferencias de imputación temporal no registradas en balance por importe de 2.876 miles de euros.

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	(2.101)	-
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido	(4.234)	(11.089)
Compensación de créditos fiscales	552	-
Otros ajustes	802	(2.847)
Total (gasto) / ingreso por impuesto	(4.981)	(13.936)

Grupo de consolidación fiscal:

Metrovacesa S.A. es la cabecera de un Grupo de consolidación fiscal 0485/16, en el que se incluyen la propia Metrovacesa, S.A., Promociones Vallebramen S.L., Fuencarral Agrupanorte, S.L., Metrovacesa Inmuebles y Promociones S.L., Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A., Global Carihuela Patrimonio No Estratégico (fusionada en 2020 con Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.), S.L., Vailén Management, S.L., y Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.

A continuación, se detallan las bases imponibles previas del resto de sociedades que aportan al grupo fiscal.

	31/12/2021	31/12/2020
Promociones Vallebramen, S.L.	(2.554)	(3.024)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	479	(13)
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	2.766	(5.810)
Vailén Management, S.L.	(134)	(166)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	21	108
Metrovacesa Comercial, S.L.	29	(63)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	(175)	(2.422)
Total	432	(11.390)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

La base Imponible previa del grupo de consolidación asciende a 8.833 miles euros (142.119 miles euros (negativa) en 2020)

Cuota a pagar a la Administración Pública

La cuota a pagar a la Administración Pública en concepto de impuesto de sociedades es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Cuota líquida del grupo fiscal	(1.647)	-
Retenciones y pagos a cuenta	4.708	95
Cuota a (pagar) / Devolver	3.061	95

Inspecciones fiscales

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad recibió comunicación de la Administración Tributaria para el inicio de actuaciones de comprobación e investigación sobre el Impuesto sobre Sociedades para el periodo comprendido entre 2016 y 2017 y el Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2017 de la Sociedad y las siguientes sociedades del Grupo: Fuencarral Agrupanorte, S.L., Promociones Vallebramen, S.L. y Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. Con fecha 29 de octubre de 2021 se han firmado dos actas en conformidad y un acta en disconformidad, ver información al respecto en la Nota 1.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para las mismas como consecuencia de una eventual inspección.

El detalle de los créditos fiscales del grupo de consolidación fiscal del presente ejercicio es el siguiente:

	Reconocidas	No reconocidas
2009	25.488	-
2010	65.134	-
2011	29.216	-
2012	21.366	23
2019	-	4.983
2020		140.686
	141.204	145.692

18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	31.12.2021	31.12.2020
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	128.568	123.208
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	21.396	30.085
Total	149.964	153.293

Dentro del concepto "Por cantidades entregadas a cuenta por clientes" se recogen principalmente avales de afianzamiento de entregas a cuenta en la compra de viviendas por parte de los clientes.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se surjan pasivos para las mismas en relación con los mencionados avales.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

19. COMPROMISOS

a) Compromisos por arrendamiento operativo (cuando la sociedad es arrendataria)

El importe que la Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2021 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 761 miles de euros (694 miles de euros en el ejercicio 2020).

Se trata de los contratos de alquiler de las oficinas que el Grupo tiene en las diferentes delegaciones. El más significativo es el contrato de las oficinas situadas en Madrid en la calle Quintanavides 13, con vencimiento en el ejercicio 2022.

Los pagos mínimos totales futuros por rentas correspondientes a arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
Menos de un año	554	184
Entre uno y cinco años	40	100
Más de cinco años	-	-
	594	284

20. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" a la Sociedad, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control, y Accionistas significativos.

A continuación, se indican las transacciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2021 con las partes vinculadas a ésta, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad, y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado.

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2021			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(9.519)	-	-	(9.519)
Otros gastos	(43)	-	-	(43)
Ingresos:				
Intereses de créditos	-	-	286	286
Otros ingresos	-	-	462	462

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2020			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
Gastos:				
Comisiones e intereses bancarios	(9.661)	-	-	(9.661)
Otros gastos	(130)	-	-	(130)
Ingresos:				
Aportaciones de socios	1.886			1.886
Otros ingresos	-	-	90	90

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2021	Activo			Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Clientes por servicios	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada						
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	-	(580)	(580)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	2.101	-	-	-	27.044
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	-	(44)	(44)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	123	-	-	-	123
Vailén Management, S.L.	-	-	-	-	(7)	(7)
Metrovacesa Comercial, S.L.	-	340	-	-	-	340
Front Maritim del Besós, S.L.	-	575	-	-	-	575
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	16.681	15	-	-	-	16.696
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	16.680	0	-	-	-	16.680
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	16.680	3	-	-	-	16.683
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	16.680	0	-	-	-	16.681
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	973	-	-	-	973
Las Tablas Propco I, S.L.	-	-	109	-	-	109
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	-	-	(29.940)	-	(29.940)
	91.665	4.131	109	(29.940)	(631)	65.333

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Ejercicio 2020	Activo			Pasivo		Total
	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Otras cuentas a cobrar	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	
Promociones Vallebramen, S.L.	251	-	-	-	(684)	(433)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	-	-	-	(6)	24.937
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	-	(606)	(606)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	23	-	-	-	23
Vailén Management, S.L.	-	-	-	-	(41)	(41)
Metrovacesa Comercial, S.L.	-	44	-	-	-	44
Front Maritim del Besós, S.L.	-	468	-	-	-	468
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	15.648	-	-	-	-	15.648
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	1.688	-	-	-	1.688
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	395	3.773	(188.001)	-	(183.833)
	87.786	2.618	3.773	(188.001)	(1.337)	(95.161)

a) Dentro del epígrafe Socios, accionistas y otras partes vinculadas”, se registran principalmente las deudas con entidades de crédito recibidas de los accionistas mayoritarios de la Sociedad detalladas en la Nota 14.

Adicionalmente y en línea con la financiación recibida, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance de la Sociedad incluye un total de 121.722 miles de euros (81.665 en 2020) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios.

Créditos con empresas de grupo, multigrupo y asociadas

El principal crédito a largo plazo con empresas asociadas corresponde a un préstamo concedido por Metrovacesa, S.A. a las sociedades participadas, que se integran por el método de la participación, Urbanizadora Valdepolo I, S.L.; Urbanizadora Valdepolo II, S.L.; Urbanizadora Valdepolo III, S.L. y Urbanizadora Valdepolo IV, S.L. Las características de dicho crédito han sido detalladas en la Nota 8 de la memoria.

Por otro lado, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2015 un préstamo participativo a largo plazo a Promociones Vallebramen S.L., por importe total de 31.200 miles de euros, con el objetivo de evitar que dicha sociedad incurriese en causa de disolución prevista en Legislación Mercantil relativa a la reducción de los fondos propios como consecuencia de pérdidas. Dicho préstamo, cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, a contar desde el primer año en el que la prestataria tenga un resultado positivo. Como consecuencia de la operación de escisión detallada en la Nota 1 de la memoria adjunta, al entrar los valores escindidos por sus valores netos contables, no se podrán registrar reversiones de provisión pese al cambio en la situación. La Dirección ha evaluado que no aplican deterioros adicionales. A cierre del ejercicio 2019 el crédito se encuentra totalmente provisionado.

Por el mismo motivo que en el préstamo anterior, Metrovacesa S.A. concedió en septiembre de 2011 un préstamo participativo a largo plazo a Habitatrix, S.L. por importe total de 600 miles de euros. Dicho préstamo, cuyo vencimiento era el 30 de junio de 2014 y que fue renovado fijando la nueva fecha de vencimiento el 30 de junio de 2019, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 2,5% del beneficio neto que obtenga la empresa en el ejercicio anterior al periodo de cálculo, partiendo desde el beneficio neto que la empresa obtuvo en 2010. Como consecuencia de la operación de fusión detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2017 y 2018, dicho importe fue compensado con el crédito de Metrovacesa, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad presenta dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe de 13.729 y 9.708 miles de euros respectivamente, y que procede del préstamo participativo que en el ejercicio 2006 Alqlunia 8, S.R.L. y Habitatrix, S.L. concedieron de manera conjunta a Alqlunia 13, S.L. (actual Fuencarral Agrupanorte, S.L.) por importe total de 24.300 miles de euros, aportando las sociedades prestamistas el 58% y 42% del capital del préstamo respectivamente. El objetivo de dichos préstamos consistió en financiar gran parte de la adquisición de los terrenos de Clesa y en atender a las necesidades económicas y financieras de la entidad prestataria.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Tras la escisión parcial de Metrovacesa, S.A. ocurrida el 18 de febrero de 2016, la Sociedad adquirió el derecho correspondiente al 58% del capital aportado originalmente por Alqlunia 13, S.L. Dichos préstamo, el cual se renuevan automáticamente por periodos de un año, genera un interés variable en función de los resultados, igual al 5% del beneficio neto que obtenga la empresa prestamista en el ejercicio de su actividad, con la condición de no poder superar nunca al 10% del principal del préstamo pendiente de amortizar. El crédito de 9.708 miles de euros se integra en la Sociedad como consecuencia de la operación de una operación de fusión del ejercicio 2017. Estos préstamos no han devengado intereses en 2021 ni 2020.

Movimientos de cuentas corrientes en empresas de grupo, multigrupo y asociadas derivados de la consolidación fiscal

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio los ejercicios 2021 y 2020 los siguientes importes derivados de las aportaciones que cada sociedad ha realizado en el impuesto de sociedades consecuencia de la existencia de grupo fiscal. (Nota 17).

	31/12/2021	31/12/2020
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.L.	(692)	1.538
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	43	606
Vailén Management, S.L.	34	41
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(120)	3
Promociones Vallebramen, S.L.	639	756
Metrovacesa Comercial, S.L.	(7)	16
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(5)	(27)
	(108)	2.933

Las cuentas corrientes que la Sociedad dispone con otras empresas vinculadas no han devengado intereses durante los ejercicios 2021 y 2020.

21. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Órgano de Administración

A continuación, se incluye un resumen de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones correspondientes al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija y variable	1.462	944
Retribución en especie	34	34
Atenciones estatutarias	940	1.148
Otros beneficios- del Consejo de Administración		
Primas de seguros de vida	12	12
Fondos y planes de pensiones	63	63
Directivos:		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	2.397	1.947

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(*) No incluye plan de pensiones ni seguro de vida

Los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Tal y como se refleja en la Nota 1.c.5, determinados miembros del Consejo de Administración, así como algunos miembros de la alta dirección, tienen derecho a un plan de incentivos basado en entrega de acciones y remuneración en efectivo. El importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 435 miles de euros (136 miles de euros en 2020) y los miembros de la dirección 853 miles de euros (197 miles de euros en 2020).

b) Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Es política común del Consejo abstenerse en diversas ocasiones en reuniones del Consejo de Administración o comisiones delegadas con relación a operaciones y/o acuerdos en los términos que aparecen reflejadas en las actas del ejercicio 2020, sin que afecte dicho hecho en ningún caso a las manifestaciones incluidas en el artículo 229 de supuestos de conflicto de interés.

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- Participaciones mayoritarias

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Metrovacesa, S.A., tanto directa como indirecta, superiores al 3% del capital social, a fecha de formulación, son los siguientes

	Acciones			% del capital
	Directas	Indirectas	Total	
Grupo Banco Santander	48.443.127	26.426.709	74.869.836	49,36%
Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	14.321.573	17.301.265	31.622.838	20,85%
Inversora de Carso, S.A. de C.V.	-	8.333.897	8.333.897	5,49%
Quasar Investment, S.a.r.l	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Helikon Investments	4.966.158	-	4.966.158	3,27%
Autocartera	228.420	-	228.420	0,15%
Directivos y Consejeros	420.394	-	420.394	0,28%
Resto de accionistas (bolsa)	25.244.250	-	25.244.250	16,65%
Total	93.623.922	58.052.419	151.676.341	100,00%

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 58.866 miles de euros, de los que 20.300 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha emitido pagarés MARF por importe de 10.200 miles de euros y ha procedido al repago de 10.200 miles de euros.

- Cambio en la composición del Consejo de Administración

Con fecha 6 de febrero de 2022 se ha producido el nombramiento de D^a Azucena Viñuelas Hernández como nueva consejera de la Sociedad, así como se le ha otorgado la presidencia de la comisión de auditoría y control. Asimismo, se ha producido la salida del consejo de D. Juan Béjar Ochoa.

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales de la Sociedad han sido los siguientes:

	2021 (Miles de euros)	2020 (Miles de euros)
Servicios de auditoría	154	131
-Otros servicios distintos de la auditoría		
- Otros servicios	44	44
Total servicios prestados	198	175

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2021 ni 2020.

Anexo I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2021 (%)	2020 (%)	31/12/2021 (miles €)	31/12/2020 (miles €)	
Promociones Vallebramen, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	13.000	13.000	Metrovacesa, S.A.
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (ANTES ALQ.13)	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	100.691	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	22.122	22.091	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	99,99%	340.018	339.957	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	82	38	Metrovacesa, S.A.
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	435	441	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Vailen Management, S.L	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	73	166	Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	50%	79	-	Metrovacesa, S.A.

Participación Neta en la sociedad titular

SOCIEDADES ASOCIADAS (*) Y NEGOCIOS CONJUNTOS (**)

Nombre	Domicilio social	Actividad	Participación Neta en la sociedad titular				Sociedad del Grupo titular
			2021 (%)	2020 (%)	31/12/2021 (miles €)	31/12/2020 (miles €)	
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	52.335	52.262	Metrovacesa, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

Anexo II

	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2021	
Activos Corrientes	136.122
Pasivos corrientes	(643)
Activos netos corrientes	135.479
Activos no Corrientes	-
Pasivos no corrientes	-
Activos netos no corrientes	-
Activos netos totales	135.479
Ingresos ordinarios	
Beneficio del ejercicio	(60)

	Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	Monteburgos Holding Spain, S.L. (*) (a)	Front Maritim del Besos, S.L. (*)
Información financiera resumida a 31/12/2021						
Activos Corrientes	23.164	23.155	23.146	23.158	2.142	135.853
Pasivos corrientes	(24.754)	(24.754)	(24.755)	(24.754)	(7.556)	(564)
Activos netos corrientes	(1.590)	(1.599)	(1.609)	(1.596)	(5.414)	135.289
Activos no Corrientes	827	829	829	829	67.544	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	(51.286)	-
Activos netos no corrientes	827	829	829	829	16.258	-
Activos netos totales	(763)	(770)	(780)	(767)	10.844	135.289
Ingresos ordinarios	5	5	5	5	-	-
Beneficio del ejercicio	(4)	(4)	(4)	(4)	(486)	(16.592)

**Informe de gestión consolidado correspondiente al
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021**



Residencial Mirades (Terrassa - Barcelona)

METROVACESA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

1. Aspectos significativos del periodo

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, las ventas han ascendido a 484.421 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (447.671 miles de euros y 36.750 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las ventas ascendieron a 142.294 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (125.242 miles de euros y 15.813 miles de euros, respectivamente).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y resultado por enajenación y otros que ha ascendido a 484.421 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ha ascendido a 382.447 miles de euros, ha sido a 101.974 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 el margen bruto de la compañía, antes de reversión de deterioros asociados a las entregas, entendido como la diferencia entre el importe de las ventas y resultado de enajenaciones y otros que ha ascendido a 141.065 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ascendió a 111.705 miles de euros, fue de 29.350 miles de euros.

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 46.715 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 16.162 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2020 los gastos de estructura se situaban en 32.716 miles de euros e incluían gastos de personal por importe de 14.427 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, ha ascendido a 18.480 miles de euros de beneficio y 148.282 miles de euros de pérdida, respectivamente.

- [Covid-19](#)

El 31 de diciembre de 2019, China alertó a la Organización Mundial de la Salud (en adelante, "OMS") del nuevo COVID-19. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la OMS declaró el brote como "Emergencia de salud pública de importancia internacional" y el 11 de marzo de 2020 la OMS declaró la emergencia de salud pública causada por el brote como una pandemia.

A medida que el COVID-19 se propagó de manera global, incrementando rápidamente el número de infectados, muchos países vieron necesaria la limitación o suspensión de la actividad de las compañías, principalmente durante el segundo y tercer trimestre del ejercicio 2020, así como la implementación de restricciones a la movilidad de las personas y medidas de cuarentena. Parte de esas restricciones siguen en vigor desde entonces y han interrumpido en gran medida el desarrollo normal de los negocios con implicaciones negativas para el comercio internacional y los procesos de producción, con interrupciones en la cadena de suministro global y perturbaciones en la demanda y una alta incertidumbre en los mercados de capitales.

El Grupo Metrovacesa tomó medidas para garantizar la continuidad del negocio, vendiendo, construyendo, entregando y prestando atención a los clientes de todas las zonas geográficas donde tiene intereses. Desde el comienzo de esta crisis (COVID-19), el Grupo Metrovacesa activó determinados protocolos para la gestión de la pandemia y estableció nuevos procedimientos de trabajo, así como grupos de trabajo que realizasen seguimiento de los mismos.

A raíz de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma, Metrovacesa cerró sus oficinas de venta a mediados del mes de marzo, centrando su actividad comercial en la conversión de reservas de vivienda existentes en su cartera de ventas en contratos privados de compraventa, así como en impulsar la venta de viviendas a través de canales.

Con respecto a la ejecución de las obras, estas continuaron con normalidad a excepción de una paralización impuesta por las circunstancias descritas que únicamente se prolongó durante 8 días hábiles.

Entre las prioridades del Grupo se focalizaron los esfuerzos en mantener a sus empleados y a sus familias seguros y saludables, implementando una serie de acciones encaminadas a equilibrar las demandas de salud y seguridad con las de la actividad empresarial. Esas medidas se desarrollaron en tres líneas de trabajo: "Personal" (Salud y Seguridad), "Continuidad de la actividad empresarial" y "Comunicación". El equipo de recursos humanos se centró en la elaboración y aplicación de protocolos de seguridad más estrictos para todos los puestos de trabajo de las oficinas, las oficinas comerciales, así como en las obras en ejecución. Definió protocolos de pruebas y de cuarentena y sistemas de rastreo para los empleados, los proveedores y los clientes en los casos en que ha sido inevitable trabajar de forma presencial. Además, también se elaboró e implementó el seguimiento de las implicaciones financieras de la pandemia de COVID-19. Finalmente, todas las acciones se acompañan de un amplio plan de comunicación desarrollado e implementado en el equipo de recursos humanos.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se han evaluado y no requieren un ajuste en las cuentas anuales. No obstante, el valor de mercado de los activos propiedad del grupo se han visto afectados como consecuencia de la previsión de alargamiento de periodos de comercialización, así como de obtención de permisos de la administración pública.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus accesible a toda la población a corto plazo, es prematuro, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, realizar una estimación fiable de los posibles impactos, si bien, hasta donde nos es posible conocer, no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa (excepto la bajada de valor de los activos), ya que estas van a depender, en gran medida, de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados, por lo que no es posible realizar una estimación fiable. Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021:

- [Programa de incentivos a largo plazo](#)

En relación a la salida a Bolsa, la Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., aprobó un plan de incentivos para el CEO y los miembros de la Dirección. Este plan está compuesto por dos partes, una primera compensación era fija y se devengó como consecuencia de la admisión a cotización de la Sociedad (MIP) y la segunda sería un plan de remuneración a largo plazo (LTIP).

El coste del MIP fue asumido por los accionistas mayoritarios de la Sociedad. El importe acordado a ser distribuido ascendió a 1.150 miles de euros, siendo éste el importe a registrar en el estado de resultados y fue abonado el 50% en efectivo durante el primer trimestre del ejercicio 2018 y el resto sería abonado en acciones de la Sociedad, que serían entregadas el 25% tras un año desde que la sociedad comience a cotizar y el otro 25% después del segundo año, siempre que los beneficiarios sean empleados del grupo.

La Sociedad registró de acuerdo con su devengo las correspondientes aportaciones de los accionistas mayoritarios en el patrimonio neto consolidado con contrapartida en gastos de personal.

Con fecha 5 de febrero de 2018, los accionistas mayoritarios realizaron una aportación de socios a fondos propios por 1.150 miles de euros, al objeto de cubrir los costes del MIP.

El LTIP 1 consiste en la entrega gratuita de acciones tras un periodo de tiempo, sujeto a la consecución de ciertos objetivos de desempeño y a la continuidad en la Sociedad por parte de los beneficiarios. Está compuesto de tres ciclos superpuestos, de tres años cada uno, que comenzó en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2022. Este plan se liquidará en acciones "equity settle".

Las métricas sobre las que se han basado los diferentes ciclos del LTIP 1, entre otros, son:

- Lanzamientos de proyectos
- Entregas
- Generación de Caja
- Retorno para el accionista (absoluto y relativo frente a competidores)
- Margen bruto
- EBITDA

La cantidad máxima total a entregar durante la vida del plan (asumiendo un 150% de cumplimiento de los parámetros de desempeño) a la totalidad de los beneficiarios de forma agregada ascenderá a 9,1 millones de euros. Las entregas de las acciones a cada beneficiario se llevarán a cabo una vez finalizado cada uno de los ciclos.

El primer ciclo del LTIP 1 finalizó a 31 de diciembre de 2020. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El segundo ciclo del LTIP 1 tiene un importe máximo aprobado de 1.540 miles de euros, de los cuales 494 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 50% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad y ii) 50% magnitudes operativas (Margen Bruto y EBITDA). El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2021. Tras haber realizado la revaluación de las diferentes métricas no se ha devengado importe alguno a favor de los beneficiarios.

El tercer ciclo del LTIP tiene un importe máximo aprobado de 1.545 miles de euros, de los cuales 65 miles de euros se encuentran pendientes de asignación entre los beneficiarios del mismo. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad, así como en relación con la evolución de la cotización de las acciones de la competencia y ii) 80% magnitudes operativas (lanzamiento de proyectos, generación de caja y entregas). El periodo de irrevocabilidad finaliza a 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha registrado una provisión acumulada de 645 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para asumir el coste del dicho ciclo.

Asimismo la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP2" o "Nuevo Plan"), dirigido a Consejeros Ejecutivos, miembros del Comité de Dirección, Directores de Departamento, Directores Territoriales y empleados clave, actuales o futuros. El importe máximo aprobado asciende a 7.300 miles de euros y será abonado en acciones una vez se aprueben las cuentas anuales del ejercicio 2023. El Plan tendrá como propósito: (i) estar alineado con los intereses a largo plazo de los accionistas de la Compañía; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo; (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo; (iv) que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Compañía; y (v) que esté alineado con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

El Nuevo Plan tendrá una duración total de cinco (5) años, y se extenderá desde el 1 de enero de 2021, con efectos desde la fecha de aprobación del Plan por parte de la Junta General de Accionistas a la que se somete para su aprobación el presente acuerdo (la "Fecha de Inicio"), hasta la liquidación del último Ciclo del Plan (la "Fecha de Finalización").

El Nuevo Plan constará de tres ciclos independientes entre sí (los "Ciclos") y contará con tres fechas de concesión del Incentivo Target (las "Fechas de Concesión"), cada una de las cuales tendrá lugar en los años 2021, 2022 y 2023, respectivamente. Cada uno de los Ciclos contemplará un periodo de medición de objetivos de tres (3) años de duración cada uno (el "Periodo de Medición"), iniciándose el 1 de enero del año en el que se inicie cada Ciclo (la "Fecha de Inicio del Periodo de Medición") y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio del Periodo de Medición, esto es, el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo (la "Fecha de Finalización del Periodo de Medición").

Tras la finalización del Periodo de Medición se determinará el Incentivo que tendrá derecho a percibir cada uno de los Beneficiarios en función del grado de cumplimiento de los objetivos.

La liquidación correspondiente a cada uno de los Ciclos del Nuevo Plan se producirá con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del Periodo de Medición de cada Ciclo (la "Fecha de Liquidación").

El primer ciclo del LTIP tenía un importe máximo aprobado de 1.801 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 50% generación de caja entregas y iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector. El periodo de irrevocabilidad finalizó a 31 de diciembre de 2023.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 643 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio”.

- [Emisión de bonos](#)

El 27 de mayo de 2021 Metrovacesa registró un programa de bonos en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) por importe de hasta 100.000 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2021 ha emitido un bono por 30.000 miles de euros, con un vencimiento a 5 años y un tipo de interés fijo del 4,1% anual, ajustable en función del rating del grupo, para financiar distintos proyectos en cartera (Nota 14). La Dirección de la Sociedad considera este bono asimilable a un préstamo promotor.

- [Variaciones en el perímetro de consolidación](#)

El perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 está detallado en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

c.1. Adquisición “Valdepolos”:

Con fecha 13 de mayo de 2021 se formalizó contrato de compraventa por el cual Metrovacesa, S.A. adquiere las acciones de Grupo Alonso representativas del 50% del capital social de las Sociedades. Desde ese momento el Socio Único es Metrovacesa, S.A. El precio de adquisición ascendió a 314.400 euros, a distribuir a partes iguales entre las siguientes sociedades (en adelante, “Valdepolos”):

- Urbanizadora Valdepolo I, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo II, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo III, S.A.
- Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.

Esa misma fecha, y en el contexto de la misma operación se firma acuerdo entre Metrovacesa y Grupo Alonso donde el primero adquiere los derechos de crédito y la posición activa contractual del segundo. La deuda que tenían registradas entre las 4 sociedades a 13 de mayo y que fue adquirida por Metrovacesa asciende a 4.100 miles euros, de los que un total de 2.100 miles de euros fueron pagados en el acto, y los restantes 2.000 miles de euros serán satisfechos a razón de 1.000 miles de euros anuales durante los próximos 2 años.

Como parte de la operación, se acordó adicionalmente el otorgamiento por parte de Metrovacesa a favor de los hasta entonces socios de las Valdepolos, “Grupo Alonso”, de una opción de compra conjunta sobre:

- 100% de las acciones representativas del capital social de las sociedades “Urbanizadora Valdepolo III, S.A.” y “Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.”
- 50% de los derechos y obligaciones y de la posición contractual de Metrovacesa frente a las Valdepolos.

El plazo de ejercicio de la opción tiene una duración máxima de 7 años y el precio de la prima fue de 5.000 euros. A 31 de diciembre de 2021, la opción ha sido registrada por su valor de compra de 365 miles de euros en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” (Nota 14).

La Sociedad posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de Valdepolos, que corresponde con la gestión urbanística de los terrenos, su calificación y posterior comercialización. De esta forma, concluimos que la Sociedad tiene el control sobre Grupo Valdepolos.

Como consecuencia de todo lo descrito anteriormente, el Grupo Metrovacesa obtiene el control efectivo en las Valdepolos y ello supone un cambio en el método de consolidación, pasando de integrar la inversión neta por puesta en equivalencia a mostrar sus activos y pasivos, así como los resultados generados desde el 13 de mayo de 2021 en los estados financieros consolidados, mediante el método de la integración global.

La operación ha supuesto la integración de los activos y pasivos de las 4 sociedades en el momento de la adquisición. Los principales impactos en los epígrafes del balance consolidado del Grupo han sido los siguientes:

Miles de euros	31/12/2021
Inversiones inmobiliarias	91.622
Activos por impuesto diferido	1.600
	93.222

Adicionalmente, consecuencia de la integración global del Grupo Valdepolos, el crédito por importe de 88.000 miles (Nota 10) que estaba registrado a 31 de diciembre de 2020 ha sido eliminado.

En línea con todo lo anterior, y como consecuencia del asiento de primera consolidación, la operación ha tenido un impacto positivo en el patrimonio neto consolidado por importe de 477 miles de euros, a su vez, se han reclasificado las "Reservas en sociedades por puesta en equivalencia" de años anteriores de Valdepolos por importe de 2.675 miles de euros en el epígrafe "Ganancias acumuladas" de balance consolidado.

- [Refinanciación deuda sindicada](#)

Con fecha 28 de julio de 2021 la Sociedad firmo un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 260.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de julio de 2026. El tipo de interés acordado se vincula a la evolución del "Loan to Value" del grupo, siendo a 31 de diciembre de 2021 un 3,35%.

Dentro de los acuerdos alcanzados con las entidades financieras, se encuentra la transformación del préstamo senior sindicado en préstamo sostenible y para ello la Sociedad se ha comprometido a cumplir determinados KPIs vinculados a:

- Porcentaje de proyectos con calificación energética A o B
- Número de jornadas de trabajo ejecutadas por trabajadores contratados en los proyectos por empresas locales
- Horas de formación a empleados del grupo Metrovacesa

- [Venta proyectos llave en mano BtR](#)

Con fecha 20 de julio de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 206 viviendas destinadas al alquiler y 2 locales llave en mano por importe de 46.800 miles de euros.

Asimismo, en el mes de diciembre de 2021 se ha firmado un acuerdo de compraventa con un cliente institucional para la entrega de 147 viviendas destinadas al alquiler y 5 locales llave en mano por importe de 24.890 miles de euros.

- [Equity Swap](#)

A 31 de diciembre de 2021, Goldman Sachs había adquirido 3.338.506 acciones, representativas del 2,20 % del capital social de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad únicamente tiene exposición a la variación del precio de cotización de las acciones adquiridas en el marco del contrato de permuta financiera, es por ello que no ha registrado dichas acciones en el patrimonio neto.

- [Programa de pagarés \(MARF\)](#)

Con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la compañía

acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo máximo de 100 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021, el saldo vivo de los pagarés emitidos asciende a 35.900 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2022 y 2023.

- [Inspección fiscal](#)

El pasado 3 de junio de 2020, la AEAT inició un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 485/2016 de Metrovacesa relativo al Impuesto de Sociedades ("IS") de los ejercicios 2016 y 2017, así como un procedimiento de comprobación e inspección al grupo fiscal 0083/17 de Metrovacesa relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA").

Durante los ejercicios 2020 y 2021 la sociedad facilitó toda la información requerida por la AEAT.

Con fecha 23 de septiembre de 2021 se firmó diligencia de consolidación relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de la sociedad Promociones Vallebramen, S.L.. En dicha diligencia se manifiesta que no existen discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT

Con fecha 29 de octubre de 2021 se firmaron las siguientes actas:

- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa, S.A. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de conformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección del IVA de Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. sin que se hayan puesto de manifiesto discrepancias entre las declaraciones presentadas y los cálculos realizados por la AEAT.
- Acta de disonformidad relativa al procedimiento de comprobación e inspección de IS del grupo 485/2016 según el siguiente detalle:
 - Comprobación inspectora las bases imponibles declaradas en el modelo 200 en los ejercicios 2016 y 2017 de la sociedad dependiente Promociones Vallebramen, S.L., sin que se hayan puesto de manifiesto ajustes al mismo o propuesta de liquidación.
 - Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 12.447.049,42 euros. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de -10.297.482,73 euros se incrementa en 12.447.049,42 euros, quedando fijada en 2.149.566,69 euros.
 - Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad dependiente Fuencarral Agrupanorte, S.L. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: En base a una tasación llevada a cabo por la AEAT se propone la reversión parcial del deterioro histórico por importe de 43.394.750,78 euros, así como efectuar un ajuste negativo al resultado contable por importe de 540.124,44 euros que en el ejercicio 2016 no fue fiscalmente deducible, por lo que al revertir en 2017 no es fiscalmente computable. Como consecuencia, la base imponible declarada (modelo 200) por importe de 5.451.737,25 euros se incrementa en 42.854.626,34 euros, quedando fijada en 48.306.363,59 euros.

- Comprobación inspectora de las bases imponibles declaradas en el modelo 200 de la sociedad matriz Metrovacesa, S.A. en los ejercicios 2016 y 2017, con el siguiente resultado:
 - Ejercicio 2016: Se considera correcta
 - Ejercicio 2017: Se propone un ajuste a la base imponible como consecuencia del incremento de resultado de los puntos b) y c) anteriores por aplicación del Régimen transitorio aplicable a las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades, y a las rentas negativas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente, generadas en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.
- Bases imponibles negativas de las entidades en periodos anteriores a su incorporación al grupo pendientes de compensación:
 - En la declaración presentada por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015 (modelo 220) del grupo por la “antigua Metrovacesa”, le correspondían a la sociedad que se escinde (Metrovacesa, S.A.) las siguientes bases imponibles negativas:
 - Ejercicio 2009: 304.852 miles de euros
 - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
 - Con fecha 8 de marzo de 2018, sin conocimiento y autorización de la Sociedad, la “Antigua Metrovacesa” presentó declaración complementaria modificando las bases imponibles negativas pendientes de compensación a diciembre de 2015.
 - Como consecuencia de dicha declaración complementaria las bases imponibles de la Sociedad pasaban a ser:
 - Ejercicio 2009: 11.713 miles de euros
 - Ejercicio 2011: 94.530 miles de euros
 - Finalmente no se modifican las bases imponibles de 2016, sin embargo se propone la reducción de las bases imponibles negativas de 2017 en 73.713 miles de euros.

Con fecha 28 de julio de 2021, la sociedad Merlin Properties, S.A: en calidad de sucesora universal de la “Antigua Metrovacesa” presentó escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde, entre otros, se reconocía la improcedencia de la modificación de las bases imponibles negativas declaradas en el modelo 200 del ejercicio 2015.

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad tuvo conocimiento de la resolución de la AEAT relativa al escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde la AEAT acuerda estimar totalmente la solicitud. Este acuerdo supone que la Sociedad vuelve a tener las bases imponibles recibidas en la escisión parcial por rama de actividad por importe de 304.852 miles de euros para el ejercicio 2009 y 94.530 miles de euros para el ejercicio 2011.

Con fecha 14 de enero de 2022, la Sociedad presentó escrito de alegaciones adicionales donde informaba a la AEAT sobre la resolución del escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria de la “Antigua Metrovacesa”.

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la oficina técnica de la AEAT no se ha pronunciado sobre el resultado de la inspección.

En base a diferentes informes de los asesores legales de la Sociedad, así como tasaciones encargadas a terceros independientes, la dirección de Metrovacesa no ha reconocido ninguna provisión por impuestos. Asimismo, se estima que existe alta probabilidad de obtener una resolución favorable hacia la sociedad bien sea a través de tasaciones periciales contradictorias, bien a través de la vía judicial.

- [Otra información](#)

Con fecha 14 de diciembre de 2021, la Comisión Nacional del Mercado de Valores remitió solicitud requerimiento de ampliación de información relativo a las cuentas anuales consolidadas e individuales del ejercicio 31 de diciembre de 2020. La Sociedad Dominante remitió respuesta a dicho requerimiento con fecha 20 de enero de 2022. El detalle de las respuestas se pueden encontrar en la página web www.cnmv.gob.es

2. Evolución de mercado en 2021 y retos hacia delante

La economía española creció un 5% en 2021 tras registrar la mayor corrección de su historia el año anterior. Sin embargo, la evolución fue claramente diferencial por trimestres: tras comenzar el año con una caída adicional de la actividad, en parte asociada a las adversidades climáticas que asolaron parte del territorio nacional, pero también al aumento de contagios en aquel entonces, el segundo trimestre volvió a mostrar un fuerte dinamismo que se vio ensombrecido por un tercer trimestre decepcionante, especialmente en el sector turístico, y un último trimestre del año que ha compensado la floja evolución estival.

En el plano sanitario, 2021 se ha caracterizado por la extensión del proceso de vacunación, reduciendo presión en el sistema de salud, aunque la aparición de nuevas variantes del virus supuso una nueva amenaza para la economía, afectando especialmente a las cadenas de suministro y generando escasez de algunos productos. Así, la economía española, al igual que la global, continuó experimentando los efectos típicos de un choque de oferta en 2021, con disminuciones puntuales de producción asociadas a la existencia de algunos cuellos de botella e incrementos de precios, especialmente en lo referente a las materias primas. En esta situación, los principales Bancos Centrales actuaron haciendo uso de toda la artillería disponible en la política económica, tanto en materia de política fiscal como de política económica, y con mayor intensidad en EE. UU. que en la Unión Europea. Como resultado, el balance de los Bancos Centrales alcanzó cotas máximas en 2021 al calor de los distintos programas de compras de activos, y los tipos de interés permanecieron en niveles mínimos en términos históricos.

Frente a esta evolución de la oferta, **la demanda permaneció sólida**, de forma que el *gap* existente entre ambas se incrementó en 2021, llevando a la inflación española a registrar los niveles máximos de los últimos 30 años en la parte final de 2021. Ante esta situación, los Bancos Centrales se han mostrado decididos a adelantar las medidas para volver a la senda de estabilidad de precios, lo que conllevará una retirada gradual de los estímulos y la aparición de las primeras alzas en los tipos de interés que, en el caso del Banco Central Europeo, no se esperan para antes de la segunda mitad de 2023.

En términos de actividad, **la composición del crecimiento de la economía española fue la esperada**, con un comportamiento algo más modesto de lo esperado del consumo y de la inversión, compensado principalmente por una mejor evolución del sector exterior que, a la espera de la recuperación de los flujos turísticos, ha ido ganando dinamismo a lo largo del año. El consumo extranjero recuperó un 60% de los niveles prepandemia y la evolución sanitaria irá marcando el ritmo de recuperación futuro.

La recuperación del empleo ha sido más intensa que la de la actividad económica. Así lo muestran los datos de la afiliación a la Seguridad Social que reflejan cómo no sólo se han recuperado los niveles de empleo precrisis, sino que ya a final de año se superó el número de afiliados que habría habido en la economía de no haberse producido la pandemia (véase el Gráfico 1). El número de afiliados a la Seguridad Social se incrementó en más de 776mil personas en 2021 (+4,1%), mientras que el número de personas bajo algún esquema de protección de empleo se situó cerca de 100mil a finales de 2021, el 0,66% de los asalariados, trabajando la mitad de ellos a tiempo parcial.

Las perspectivas económicas apuntan a que 2022 será el año de consolidación de la recuperación y la actividad mostrará un mayor dinamismo que el año anterior sustentada en la existencia de una bolsa de ahorro embalsado que impulsará el consumo y la inversión el ahorro generado por los hogares españoles. Esto, junto con la progresiva recuperación del turismo internacional, la extensión del proceso de vacunación y, sobre todo, con la progresiva llegada de los fondos asociados al programa de recuperación europeo, *Next Generation EU*, que será cercana a los 10.000 millones de euros en 2022 y 2023 garantizan las condiciones necesarias para

sostener un importante crecimiento de la actividad en próximos trimestres. De cumplirse estas perspectivas, a final de este año se volverá al nivel de producción del último trimestre de 2019.

En cualquier caso, **la economía no está exenta de riesgos, y estos tienen un sesgo negativo** que, además, se ha ido incrementando a medida que avanzaba 2021. A nivel global, los principales riesgos pasan por la posible existencia de una inflación más persistente de lo anticipado inicialmente, lo que llevaría a los Bancos Centrales a anticipar la retirada de estímulos y la subida de tipos de interés. Junto a esto, la aparición de nuevas variantes, la desaceleración China y, especialmente, las tensiones geopolíticas y sociales son aspectos relevantes que pueden generar cambios en los precios relativos de algunos activos, como las materias primas, y episodios de volatilidad en los mercados financieros. En clave nacional, el mapa de riesgos nacionales viene conformado por la capacidad de las empresas para seguir absorbiendo incrementos de costes vía márgenes, los posibles efectos de segunda ronda derivados del alza de la inflación, el resultado final de algunas reformas estructurales en marcha que generan incertidumbre, como la laboral o la de las pensiones, la sostenibilidad de las finanzas públicas y la senda de consolidación y la posible ralentización en la llegada de los fondos europeos asociados al *Next Generation EU*.

Por su parte, **el sector de la construcción ha experimentado un buen año en 2021**, caracterizado por su capacidad de resistir eventos adversos, por la incertidumbre legislativa generada y por los retos que ha afrontado y que se extenderán en el corto y medio plazo. En términos de actividad, la demanda ha mostrado un importante dinamismo que ha sido superior al de la oferta, lo que ha generado nuevas alzas en los precios. Por su parte, la evolución del empleo en el sector ha ido en línea con la del agregado, creando unos 50mil empleos en términos netos en 2021, lo que supone un crecimiento del 4% respecto al año anterior y el 6% del total de empleos creados en la economía, similar al peso del sector en el agregado.

El sector goza de una buena salud que descansa en condiciones coyunturales y estructurales favorables. Por un lado, en el corto plazo, la economía crece dinámica, el empleo se encuentra en niveles máximos en términos históricos, las condiciones de financiación continúan siendo favorables, la rentabilidad de los activos alternativos es reducida y los cambios en las preferencias habitacionales incrementan la demanda, tanto por motivo de inversión como de reposición. Por otro, a más largo plazo, los fundamentales del sector continúan siendo sólidos y no se aprecian desequilibrios importantes, ni en la situación de las familias ni en la evolución de los principales determinantes del sector: los precios se mantienen contenidos en términos históricos, los niveles de endeudamiento privado se han reducido considerablemente en los últimos dos años, la renta disponible de las familias continúa creciendo y éstas disponen de una bolsa de ahorro embalsado importante que dinamizará el sector en próximos años.

Los datos del sector en 2021 permitieron ver importantes diferencias sectoriales entre aquellos que experimentaron con mayor crudeza los efectos de la pandemia y los que capearon mejor el temporal. Así, según datos de CBRE, la inversión en el sector alcanzó los 12,75 mil millones de euros, un 32% más que en el 2020, destacando el segmento de hoteles y todo lo relacionado con el *living*¹, frente al sector minorista y de salud, que experimentaron una menor recuperación.

Centrando el foco en el sector residencial, la demanda de vivienda ha experimentado un importante dinamismo en 2021, evolucionando de menos a más a lo largo de todo el año. A falta de los datos de cierre del mes de diciembre, el número de transacciones de vivienda podrían haberse situado en las 675,5 mil viviendas según la estadística de notarios (véase el Gráfico 2), frente a las 490,1 mil de 2020 (+37,8%) y las 574,0 mil de 2019 (+17,7%). Este comportamiento ha sido especialmente positivo en obra nueva pudiendo haberse vendido cerca de 80 mil unidades, el 11,7% del total, aunque todavía lejos del 25% promedio desde 2007.

Por su parte, la demanda extranjera fue responsable del 15% del total de compraventas, según datos del Ministerio, en línea con lo experimentado en 2020 pero todavía algo inferior a los registros de 2019. Las restricciones a la movilidad experimentadas por algunos de los principales mercados extranjeros impidieron una mayor recuperación de este segmento. El progresivo avance en el proceso de vacunación y el control de las futuras oleadas permitirán una dinamización adicional de la demanda por esta vía.

Dentro del sector residencial, **el segmento de la vivienda en alquiler (*Build-to-Rent*) ha sido uno de los más dinámicos en 2021**, concentrando, según datos de CBRE el 75% de la inversión en el segmento *living* y el 55% del total de la inversión del sector. El dinamismo de este sector se explica por la búsqueda de rentabilidades atractivas por parte de los inversores dados unos tipos de interés en mínimos históricos que, aunque facilitan el acceso asequible a la financiación, también reducen el atractivo inversor de otros activos alternativos, especialmente en un contexto de expectativas de inflación elevadas. Así, según datos de CBRE, las rentabilidades

¹ Segmento *living*: residencial, residencias de estudiantes, *co-living* y residencias de tercera edad.

del alquiler en ciudades como Madrid o Barcelona se situaron en 2021 en el 3,0% y 3,25%, respectivamente, al nivel de otras plazas europeas como Londres o Estocolmo.

A más a largo plazo, las perspectivas de este segmento son positivas, y se espera que éste se consolide como una de las palancas generadoras de crecimiento en el sector, apoyado en diversos factores: en primer lugar, por el previsible endurecimiento de las condiciones de financiación ante la necesaria senda de consolidación fiscal que debe afrontar la economía española. En segundo lugar, el crecimiento esperado en el número de hogares junto con la reducción de su tamaño medio y el progresivo cambio en las tradicionales preferencias de compra frente alquiler también apoyan el desarrollo de este segmento. Por último, la fuerte temporalidad existente en el mercado laboral que dificultan el acceso a la vivienda en propiedad de una parte importante de la población explica el desarrollo de otros modelos habitacionales menos tradicionales que redundarán en el dinamismo futuro de este segmento.

Por su parte, **la oferta también un buen comportamiento en 2021 que, sin embargo, ha sido menos dinámico que la demanda**. El número de visados de obra nueva se habría situado algo por debajo de 110 mil unidades en 2021² (véase el Gráfico 3), lo que supone un crecimiento superior al 27% respecto a 2020, año influido por el confinamiento, y del 2,4% respecto a los registros de 2019. Esta evolución ha sido claramente distinta según semestres, incluso de manera más acentuada que lo experimentado por la demanda: la actividad registró un descenso superior al -10% en el primer semestre del año respecto a 2019³, el segundo semestre supuso un cambio radical en esta tendencia, registrando un crecimiento del 17% interanual que permitió más que compensar la debilidad inicial. Estos registros, aun siendo positivos, muestran una recuperación de la oferta todavía incipiente: los visados de vivienda de 2021 suponen apenas un 12,7% de los máximos del sector registrados en 2006.

Otros indicadores de oferta van en la misma dirección: **las viviendas iniciadas acumuladas en los nueve primeros meses del año ascienden a 73,3 mil unidades**⁴, lo que supone un crecimiento del 30% respecto al mismo periodo de 2020, aunque un -1,5% cuando la comparación se realiza con respecto a 2019. Por su parte, en el acumulado hasta septiembre, el número de viviendas terminadas fue de 62,4 mil, un 14% y un 29% más que en el mismo periodo de 2020 y 2019, respectivamente. En definitiva, la recuperación de la oferta también es clara, aunque todavía menor que la de la demanda, lo que puede incrementar las necesidades de obra nueva en los próximos años, suponiendo un verdadero reto para el sector en los próximos años.

Los precios han continuado creciendo en 2021 en torno al 3%, según el INE, como respuesta al mayor dinamismo de la demanda. En cualquier caso, el rango de variación oscila según la fuente consultada entre el 1,5% ofrecido por el Ministerio y el 4,5% de Notarios (véase el Gráfico 4), y habría sido mayor en obra nueva que en segunda mano. La evolución a lo largo del año ha ido de más a menos, con un dinamismo que se ha ido incrementando desde el 0,9% interanual en el primer trimestre, hasta un aumento que se habría situado en el entorno del 5% en el cierre de 2021. Las perspectivas para el siguiente año son de un dinamismo moderado y, nuevamente, mejor en obra nueva que en segunda mano. La situación cíclica de la economía, junto a la solidez mostrada por la demanda y una oferta que va incrementando su ritmo progresivamente apoyan esta evolución.

La evolución del sector residencial ha tenido que afrontar importantes retos, tanto en el terreno operativo como en el legislativo y en el medioambiental.

Uno de los principales retos que ha afrontado el sector de la construcción, en general, y el residencial, en particular, en 2021, ha sido el incremento de los costes construcción. Estos aumentos han venido explicados principalmente por la existencia de cuellos de botella en el abastecimiento de determinados materiales y, en concreto, en la disponibilidad y posterior distribución de algunas materias primas. Esta situación ha generado incrementos de precios como en el de la electricidad y del petróleo, pero también de otros materiales como el acero o el hormigón. Sin embargo, este incremento del precio de los materiales no es generalizado, puesto que, en otros, casos como en el de la madera o en el del cemento, el alza ha sido moderada o incluso se ha producido cierta estabilidad de precios. Ante el incremento experimentado en los costes de producción, muchas empresas han reaccionado erosionando sus márgenes y, en el mejor de los casos, éstos han podido ser mitigados con el incremento de precios del producto final. Sin embargo, la capacidad de las empresas de continuar asumiendo esos incrementos es cada vez más limitada, por lo que parte del aumento del precio final del producto está asociado a una inflación de costes. En cualquier caso, las perspectivas apuntan a que el crecimiento del precio

² Estimación completada con previsiones a falta de los datos de diciembre.

³ La comparación se realiza respecto a 2019 para evitar la comparación con el año 2020, cuyos números se ven claramente influidos por el confinamiento y la pandemia.

⁴ En 2021 se han iniciado un 93% de las viviendas visadas.

de las materias primas será temporal y que, una vez superados los problemas de abastecimiento y los cuellos de botella, éstos serán mucho más moderados.

Por su parte, **el coste de la mano de obra ha permanecido relativamente estable en el año 2021** y no ha supuesto un problema añadido al incremento de precios de las materias primas. Sin embargo, la llegada de los fondos europeos en 2022 podría suponer un riesgo adicional en este año por su capacidad para atraer mano de obra cualificada en proyectos de rehabilitación, lo que supondría ahondar en la escasez de este tipo de mano de obra en el sector.

En términos regulatorios, 2021 ha sido un año de incertidumbre para el sector. La publicación del Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda en octubre generó dudas sobre el marco jurídico de aplicación en el sector, afectando a todos los agentes, en general, y con especial intensidad a los inversores, en particular. Desde su etapa inicial, la reforma no estaba bien orientada para conseguir los objetivos propuestos, por lo que la valoración de la ley era generalizadamente negativa. Entre otros, la medida podría generar inseguridad jurídica ante el cambio unilateral de reglas de juego, dificultad de gestión y aplicación, aparición de ciclos regionales diferenciados, reducción de inversión extranjera (especialmente en proyectos BtR), pérdida de competitividad frente a competidores extranjeros, disminución de rentabilidad en proyectos (llegando a causar la inviabilidad de algunos de ellos) o reducción de la oferta de vivienda libre, tanto en venta como en alquiler.

Frente a estas propuestas, los incentivos fiscales a los propietarios favorecerían el incremento del parque público de alquiler, mientras que la liberalización del suelo, la disminución de trabas burocráticas e incentivar la colaboración público-privada favorecerían la disminución de los precios de la vivienda, reduciendo costes, y la aparición de un parque de vivienda asequible.

Por último, 2021 era el año de la recuperación en el sector terciario, pero la llegada de las nuevas olas de contagio, como **Ómicron, ha supuesto dificultades añadidas para determinados segmentos que empezaban a despegar.** Así, sectores como el turístico, el hotelero o el minorista experimentaron un retroceso en su progresiva normalización de la actividad, especialmente en la segunda parte del año, mientras que otros, como el de oficinas, que había cogido cierto empuje durante el inicio de 2021, experimentó una ralentización adicional en la parte final. En cualquier caso, la inversión en el sector terciario ha sido importante en 2021 según datos de CBRE, registrando un crecimiento que supera el 24% en el sector hotelero, el 18% en oficinas, el 17% en logística o el 8% en el sector minorista.

En términos de rentabilidades, la evolución ha sido dispar en función del segmento considerado. La progresiva vuelta a las oficinas experimentada durante la mayor parte de 2021 llevó a una subida de 25 puntos básicos hasta el entorno del 3,25%, según datos de CBRE. El mercado se comportó de manera más dinámica en Madrid que en Barcelona, aunque la tasa de desocupación continuó siendo ligeramente superior en la primera (12%) que en la segunda (11%).

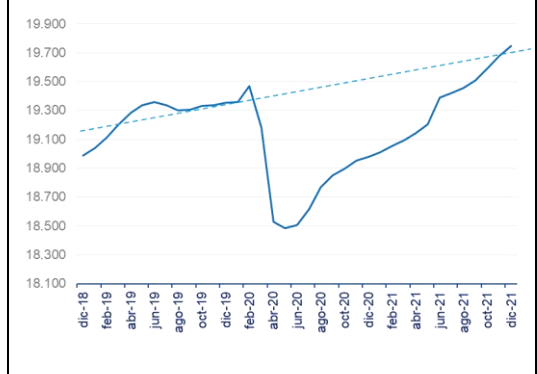
Esta evolución al alza contrastó con la estabilidad vista en el sector minorista, especialmente en ubicaciones de primera calidad, que mantiene la rentabilidad en cotas del 3,25% similares a las del sector de oficinas, con la de los centros comerciales en el 5,5%. En este sector se experimentó en 2021 una importante recuperación, especialmente en afluencia y ventas que, sin embargo, todavía se mantiene por debajo de los niveles pre-Covid. La búsqueda de arrendamientos a largo plazo, clientes solventes y rentas estables serán los principales *drivers* del sector según CBRE.

Por el contrario, **el sector logístico continuó experimentando una reducción de su rentabilidad hasta situarla cerca del 3,4% en 2021.** Esto se explica por una oferta que ha sido, y continuará siendo elevada, y a pesar de que la demanda ha registrado niveles récord, especialmente en los sectores de alimentación, moda y canal online, y a un coste del suelo en niveles elevados en términos históricos.

Las perspectivas del segmento terciario para 2022 podrían llevar a cierto estrechamiento de márgenes en tanto que la inflación persistente podría adelantar los planes de normalización monetaria y la subida de tipos por parte de los Bancos Centrales. En cualquier caso, la rentabilidad existente en los distintos segmentos del sector seguirá siendo atractiva y superior en términos históricos al de los activos alternativos, por lo que el flujo de inversión presumiblemente continuará a lo largo de 2022

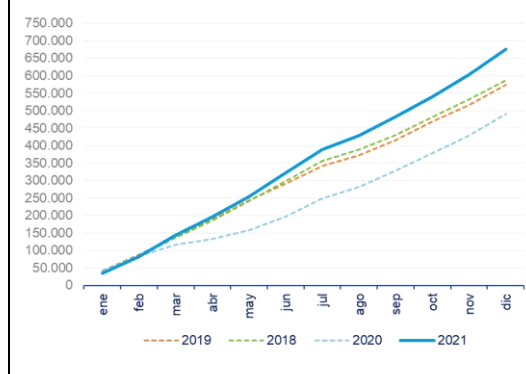
En definitiva, **el sector de la construcción, en general, y el residencial, en particular, afrontan un año 2022 con buenas perspectivas pero lleno de retos.** Entre los más importantes destacan la posibilidad de asistir a un incremento de costes de las materias primas más persistente del inicialmente esperado o como afrontará el sector la escasez de mano de obra especializada ante la llegada de los fondos europeos. Junto a estos, la sostenibilidad, la descarbonización, la disponibilidad de suelo o la incertidumbre legislativa serán los principales elementos que monitorizar por el sector a lo largo del año.

Gráfico 1
España: Afiliación a la Seguridad Social (CVEC) y tendencia de crecimiento previa a la pandemia



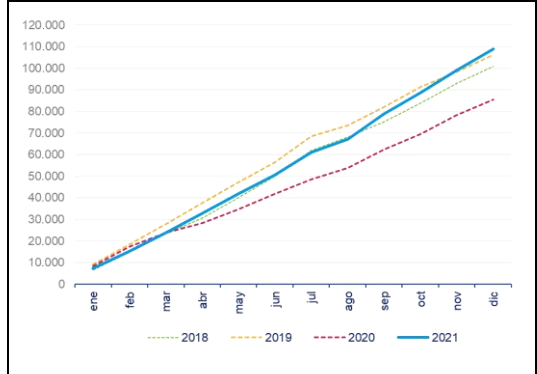
Fuente: Metrovacesa a partir de Seguridad Social

Gráfico 2
España: venta de viviendas; acumulado anual



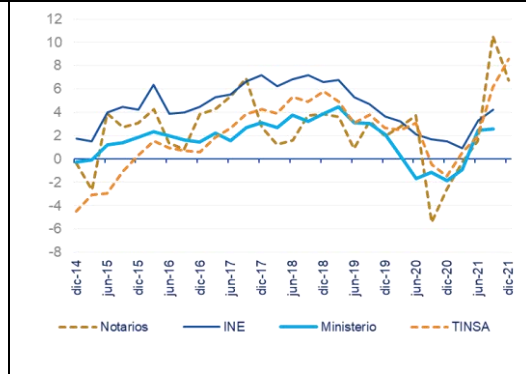
Fuente: Metrovacesa a partir del Notarios

Gráfico 3
España: visados de vivienda; acumulado anual



Fuente: Metrovacesa a partir MITMA

Gráfico 4
España: crecimiento de los precios (interanual, %)



Fuente: Metrovacesa a partir de fuentes nacionales

3. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa

Misión

- ✓ Crear hogares para mejorar la vida de nuestros clientes.
- ✓ Proporcionar a la sociedad una serie de soluciones integrales en la promoción que faciliten la formación de hogares y mejoren la vida de sus clientes mediante la prestación de servicios con estándares óptimos de calidad, coste y tiempo, actuando siempre como empresa socialmente responsable
- ✓ Buscar el crecimiento del valor añadido para satisfacer a todos los grupos de interés realizando inversiones que contribuyan al desarrollo sostenible a largo plazo
- ✓ Cambiar la utilización de las mismas tendencias del sector de la promoción y construcción de bienes inmobiliarios con el know-how que le proporciona su dilatada experiencia

Visión

Convertirnos en el campeón nacional del mercado residencial, siendo el promotor elegido por clientes, empleados, comunidades y accionistas. Para ello, debemos mejorar continuamente los resultados financieros y operativos, respetando al mismo tiempo los más altos estándares de conducta empresarial

Valores



4. Sistema de gobierno corporativo

Metrovacesa mantiene permanentemente actualizado su Sistema de gobierno corporativo, que es el conjunto integrado por los Estatutos Sociales, la Misión, Visión y Valores del grupo Metrovacesa, las Políticas corporativas, las Normas de gobierno de los órganos sociales y de los comités internos y el Cumplimiento. El Grupo promueve la creación de grupos de trabajo para avanzar en el desarrollo de aspectos concretos de su Sistema de gobierno corporativo, en los que cuenta con la participación de representantes autorizados del grupo de interés afectado en cada caso, de profesionales de la Sociedad y de expertos externos en la materia del más alto nivel.

El compromiso con el buen gobierno corporativo y con la transparencia se recoge en la Misión, Visión y Valores del grupo Metrovacesa, cuyos pilares en el ámbito del gobierno corporativo son la involucración de los accionistas de la Sociedad en la vida social y el mantenimiento del liderazgo en la aplicación de las mejores prácticas y en transparencia. La Política general de gobierno corporativo contiene un resumen de los principios básicos que rigen el gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo y de los elementos más relevantes que lo configuran todos ellos disponibles en www.metrovacesa.com

5. Estructura organizativa interna

De acuerdo con el Artículo 2º de los Estatutos Sociales de Metrovacesa, S.A., el Objeto Social de la Sociedad es, entre otros:

- ✓ La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta.
- ✓ 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. El desarrollo de actuaciones, bien directamente o a través de las sociedades filiales, de:
 - Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros.
 - Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias.
- ✓ La realización de obras de rehabilitación, acondicionamiento o implantación de edificios completos o parte de ellos.
- ✓ La creación, formación y explotación y desarrollo de urbanizaciones de todas clases.
- ✓ Asesoramiento técnico y realización de estudios y proyectos relacionados con las actividades inmobiliarias y, en particular, la promoción y realización de las actuaciones urbanísticas técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción o cualquier otra forma de explotación de áreas Residenciales, Aparcamientos, residencias para de Tercera Edad y para Estudiantes, Hoteles y cualesquiera otros tipos de equipamientos comunitarios y sociales.

✓

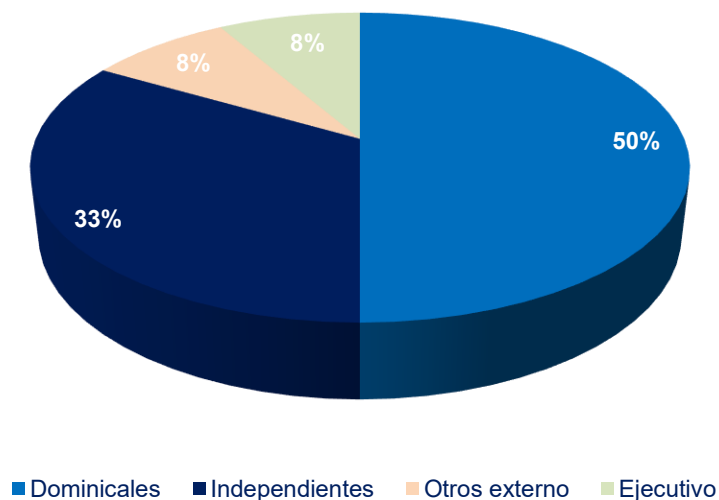
La compañía desarrolla su actividad en las áreas Geográficas de Cataluña (Cataluña y zona norte de Islas Baleares), Centro-Norte (Centro y zona norte, excepto Cataluña, además de Islas Canarias), Andalucía Occidental (zona norte y oeste de Andalucía), Costa del Sol (zona sur de Andalucía, así como zona oriental) y Levante (Comunidad Valenciana, Murcia y zona sur de Islas Baleares). Para ello cuenta con un total de 198 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 41% de los empleados mujeres.

La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad.

El Consejo de Administración tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, delegará la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos delegados de administración y en el equipo de dirección, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de la delegación, y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

El Consejo de Administración está formado por 12 miembros (4 mujeres y 8 hombres), de los cuales 4 son independientes, 6 son dominicales, 1 es otro externo y 1 es ejecutivo. Está regulado por el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, así como las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros y sus competencias. Este reglamento fue aprobado por el Propio Consejo de Administración.

Composición del Consejo de Administración



Del Consejo de Administración dependen las siguientes comisiones:

Comisión de Auditoría y Control, compuesta por tres consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, y uno es dominical. El Artículo 14 del Reglamento del Consejo regula la Comisión de Auditoría y Control, su composición, competencias y funcionamiento.

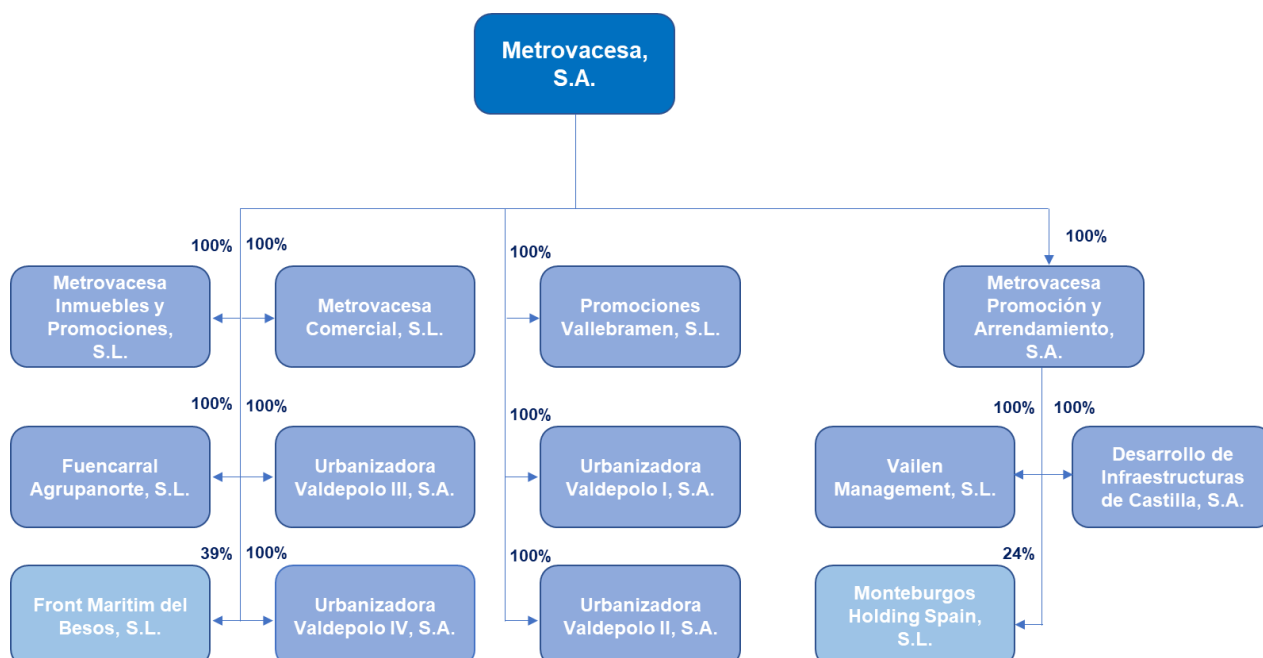
Comisión de Retribuciones y Nombramientos, compuesta por 4 consejeros, de los cuales dos son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión, uno es dominical y uno es otro externo. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, su composición, competencias y funcionamiento.

Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la compañía, regulado por su propio reglamento que ha sido aprobado por el Consejero Delegado del Grupo que regula su composición, competencias y funcionamiento. Igualmente, el Grupo cuenta con un Comité de Cumplimiento formado por la Dirección Financiera, la Dirección Jurídica y el Director de Medios cuya composición, competencias y funcionamiento está regulado en la política y Manual de Cumplimiento aprobado por el Consejo de Administración. Así como un Órgano de Control Interno (OCI) en materia de PBC/FT cuya su composición, competencias y funcionamiento está regulado en el Manual de PBC/FT aprobado por el propio OCI.

Desde el ejercicio 2019 se ha puesto en marcha la **Comisión de igualdad**, órgano encargado de aportar información y sugerencias orientadas a la elaboración del Plan de Igualdad de Oportunidades, y de canalizar aportaciones y sugerencias del resto de personal. La creación de esta comisión tiene como fin último disponer de un equipo de personas responsables de promocionar la Igualdad de Oportunidades en la empresa. Por su parte, el plan de igualdad tiene como finalidad establecer y desarrollar prácticas que integren la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Metrovacesa se ha postulado para obtener el distintivo de “igualdad en la empresa” otorgado por el Ministerio de Sanidad, Servicios e Igualdad.

6. Estructura Societaria del Grupo

La estructura societaria comprende la Sociedad (Metrovacesa, S.A.), las sociedades subholding y las sociedades cabecera de los negocios.



7. Cotización y liquidez de la acción

En prácticamente todos los ámbitos, 2021 ha sido un año de recuperación tras el golpe sufrido en 2020 como consecuencia de la pandemia global causada por el Covid-19. Gracias sobre todo a las campañas de vacunación masiva llevadas a cabo por la inmensa mayoría de países del mundo, pero también a las elevadas medidas de apoyo monetario y fiscal implementadas por bancos centrales y gobiernos, y a la recuperación de la confianza de familias y empresas, tanto la actividad económica como la financiera han rebotado con fuerza en 2021.

De acuerdo con las previsiones de octubre del FMI, la economía mundial crecerá un 5,9% en 2021 y un 4,9% en 2022, tras la caída del 4,4% del año anterior. La recuperación ha sido especialmente intensa en las economías avanzadas, con Estados Unidos y Europa a la cabeza, mientras las economías emergentes han crecido menos de lo esperado. La incertidumbre sobre las previsiones, no obstante, ha aumentado en el último trimestre a raíz de nuevos brotes de la pandemia y sus efectos en la economía.

La Eurozona ha experimentado una recuperación brillante, que se aceleró en la segunda mitad del año, cuando las tasas de vacunación por parte de los grandes países han empezado a superar ampliamente el 50% de la población objetivo y ello ha impulsado la relajación de restricciones y una mayor confianza empresarial y del consumidor. El FMI estima un crecimiento del 6% en 2021 y del 4,3% en 2022, mejorando incluso las previsiones anteriores.

Los bancos centrales de los principales países y áreas económicas han mantenido prácticamente intactas sus políticas expansivas hasta las últimas semanas del año. En cuanto a los tipos de interés, tanto la Fed como el BCE los mantienen en el nivel del 0%-0,25% y 0%, respectivamente. En el ámbito de las medidas no convencionales, la Fed ha continuado con las compras de activos mensuales por valor de 120.000 millones de dólares, que empezó a reducir progresivamente en noviembre, mientras que el BCE ha continuado con un ritmo de compras de alrededor de 100.000 millones de euros mensuales. En noviembre ha comenzado a implementarse la paulatina retirada de las adquisiciones de activos por parte de la FED a un ritmo de 15.000 millones al mes y una leve desaceleración del programa de compras por parte del BCE.

Al igual que ya lo hicieran durante los últimos meses del año anterior, las Bolsas mundiales han reflejado con alzas la recuperación económica global que se ha traducido de forma generalizada en una mejora de los resultados de las empresas cotizadas. Los principales índices mundiales acumulan en 2021 ascensos hasta noviembre de entre el 12% y el 15,5%, con una fuerte reducción de la volatilidad respecto al ejercicio precedente.

Las Bolsas europeas anotan ganancias generalizadas hasta noviembre impulsadas por la fuerte recuperación experimentada por las principales economías, los programas de impulso fiscal para superar la crisis del Covid-19 y el mantenimiento de la política monetaria expansiva por parte del BCE. El indicador que agrupa los principales valores cotizados en los países de la Unión Monetaria, el EuroSTOXX 50 sube un 14,4% hasta noviembre, siendo superado incluso por el STOXX Europe 600, referencia amplia para el conjunto del continente, con un ascenso del 16% que refleja que el favorable comportamiento de las Bolsas no se ha limitado al conjunto de los mayores valores cotizados. Mejorando el registro del EuroSTOXX 50 se encontraban los índices de Austria (+31,7%), Países Bajos (+24,5%), Noruega (+22,4%) y Francia (+21,1%). Con rentabilidades ligeramente por debajo del indicador se encontraban los índices de países como Suiza (+13,6%), Bélgica (+13,6%), Portugal (+10,9%), Alemania (+10,1%) y Reino Unido (+9,3%). El Ibex 35 español ha quedado más rezagado con una rentabilidad del 2,9% hasta noviembre.

La Bolsa española ha vivido un ejercicio más optimista en 2021. Hasta noviembre, todos los índices más representativos de la familia IBEX crecían en porcentajes que van desde el 2,24% del IBEX Medium Cap al 10,75% del IBEX Growth Market All Share. El indicador más representativo, el IBEX 35®, crecía un 2,87% anual. El efecto positivo de la recuperación de la remuneración al accionista ha sido relevante en este ejercicio y el indicador que agrupa los valores con mayor rentabilidad por dividendo. El IBEX Top Dividendo se revaloriza un 9,92% hasta noviembre. Por su parte, el IBEX 35® con Dividendos, que reinvierte en el mismo índice los dividendos suma casi de dos puntos y medio al indicador principal hasta el 5,32%.

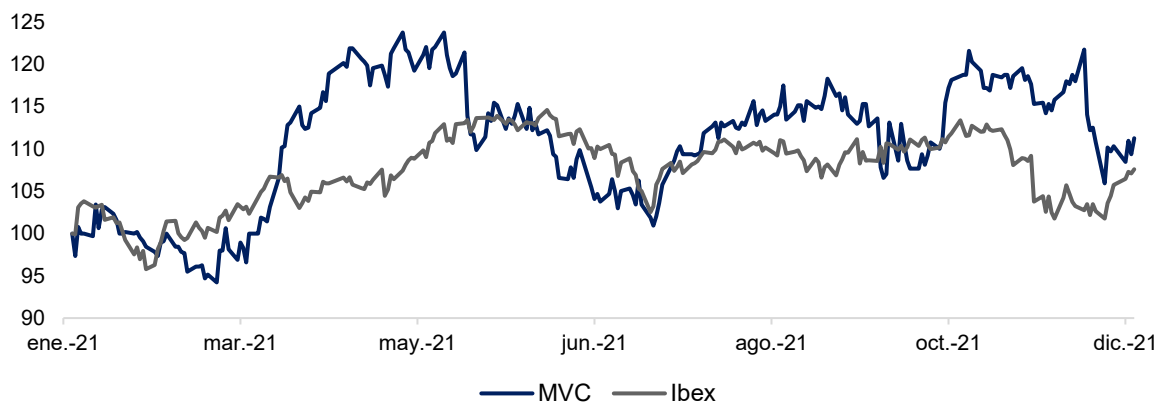
El sector de la promoción inmobiliaria ha sido uno de los sectores más resilientes durante el ejercicio por las incertidumbres relativas al incremento del desempleo, la gran dependencia de la financiación ajena, ausencia de viajes de inversores extranjeros, evolución de la economía global, etc.

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 6,04 €/acción, alcanzando su máximo anual de 7,92 €/acción el 26 de abril de 2021 y el mínimo anual de 6,03 €/acción el 22 de febrero de 2021, para finalizar el ejercicio cotizando a 7,12 €/acción, lo que ha significado un descenso interanual de 17,88%.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 29,79% de la sociedad, asimismo durante el ejercicio 2021 se han negociado más de 7.516.000 acciones de la compañía (11.390.000 acciones en 2020), lo que equivale al 4,96% del total de acciones (7,51% del total de las acciones en 2020).

	2021
Cotización cierre del periodo	7,12
Cotización media del periodo	7,08
Volumen medio diario (acciones)	29.277
Volumen máximo diario (acciones)	257.184
Volumen mínimo diario (acciones)	774
Capitalización bursatil cierre (Mm€)	1.080
Remuneración al accionista (euros)	0,7955

Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35



8. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Descripción de la información	Nº Registro
30/11/2021	IP	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre dividendo	1205
27/10/2021	IP	Sobre negocio y situación financiera	Convocatoria de Junta General Extraordinaria	1116
27/07/2021	IP	Sobre negocio y situación financiera	Presentación resultados	1004
05/05/2021	IP	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre dividendo 2021	881
23/02/2021	IP	Sobre resultados	Presentación resultados	735
16/02/2022	OIR	Sobre resultados	Publicación resultados	14074
20/01/2022	OIR	Otra información relevante	Cambios en la composición del Consejo de Administración y Comisión de Auditoría	13689
30/11/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa	12993
28/10/2021	OIR	Sobre Gobierno corporativo	Modificación del Reglamento del Consejo de Administración.	12458
28/10/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta General Extraordinaria	12457
27/10/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación resultados	12378
19/10/2021	OIR	Sobre instrumentos financieros	Incorporación programa de pagarés MARF	12261
14/10/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	12182

02/08/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Amplicación/modificación de la información financiera del primer semestre de 2021	11166
29/07/2021	OIR	Sobre instrumentos financieros	Acuerdo de financiación sindicada	10965
27/07/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Presentación resultados	10829
08/07/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	10545
06/05/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación resultados	9233
05/05/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de las votaciones de la Junta General de Accionistas de Metrovacesa	9229
22/04/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	8796
29/03/2021	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta General Extraordinaria	8221
23/02/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Amplicación/modificación de la información financiera del primer semestre de 2021	7234
23/02/2021	OIR	Informe anual de remuneraciones de los consejeros	Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros del Ejercicio 2020	7205
23/02/2021	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2020	7204
23/02/2021	OIR	Informes financieros semestrales y de auditoría / revisiones limitadas	Presentación resultados	7203
22/02/2021	OIR	Sobre Gobierno corporativo	Cambio en la composición del Consejo de Administración.	7197
08/02/2021	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	7037

9. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

- Entorno de control de la entidad

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante SCIIF) de Metrovacesa se ha diseñado como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera elaborada y reportada por el Grupo.

El SCIIF cuenta con la participación de todos los niveles de la organización y es llevado a cabo por todo el personal de la entidad que está involucrado en las operaciones y en la preparación de la información financiera. Las principales funciones y responsabilidades relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Metrovacesa se resumen en los siguientes puntos:

- La formulación y aprobación de la información financiera es responsabilidad del Consejo de Administración a propuesta del Consejero Delegado y de la Dirección Financiera.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

Funciones		Responsabilidades
Órganos de Dirección	Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> Formulación y aprobación de la información financiera regulada.
	Comisión de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> Supervisión de información financiera. Supervisión de las actividades de auditoría interna y de los auditores externos. Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF. Supervisión y conclusión de eficacia del SCIIF.
	Comité de Dirección	<ul style="list-style-type: none"> Supervisar y analizar los informes sobre la efectividad del SCIIF reportados por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna. Seguimiento de las incidencias, deficiencias y áreas de mejora del SCIIF reportadas por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.
Dirección Financiera		<ul style="list-style-type: none"> Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF. Informar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF al CEO y a la Comisión de Auditoría.
Departamentos y Áreas	Responsables del proceso	<ul style="list-style-type: none"> Identificar los riesgos que puedan afectar a la información financiera en el proceso. Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos. Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente. Reportar sobre el funcionamiento del control interno en el proceso. Ejecución de recomendaciones.
	Responsable del control	<ul style="list-style-type: none"> Ejecutar los controles. Informar sobre las incidencias que se produzcan.
Auditoría Interna		<ul style="list-style-type: none"> Planificación de auditorías internas del SCIIF. Ejecución de las pruebas de auditoría del SCIIF y comunicación de los resultados. Seguimiento de las recomendaciones emitidas. Preparación de los informes para la Dirección y la Comisión de Auditoría sobre las revisiones realizadas.

Compete al Consejo de Administración tal y como se detalla en su Reglamento, entre otras, las siguientes funciones:

- La determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- La formulación de las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del

resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, así como su presentación a la Junta General de Accionistas.

- La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- La determinación de la Política de Gobierno Corporativo de la sociedad y del Grupo, su organización y funcionamiento.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa son las siguientes:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que los accionistas planteen en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas presentarán recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o el grupo.

- **Estructura de distribución de tareas y funciones**

El Consejo de Administración, responsable último de la información financiera, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas tanto a la Dirección Financiera (responsable en la preparación de la información financiera) como a los demás departamentos y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de la sociedad, que deben velar por favorecer la transparencia y veracidad de dicha información.

- [Código ético](#)

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, disponible en la intranet y en la web corporativa, que constituye el marco de referencia en cuanto a los principios básicos a los que deben atenerse las empresas integrantes del Grupo y todos sus empleados y administradores en el desarrollo de sus actividades.

El Código de Ética debe ser aceptado por todos los empleados y personas que por cualquier circunstancia estén sujetas a éste.

Cualquier modificación del presente Código deberá ser aprobado, a propuesta del Comité de Control, por el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría, comunicándose a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

- [Buzón de denuncias](#)

Existe un Buzón de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Compañía, que permite comunicar las conductas irregulares, así como otros aspectos relacionados con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Ética y cualquier hecho de carácter similar.

Metrovacesa cuenta con un procedimiento específico que regula la tramitación de las denuncias recibidas de tal forma que cualquier empleado o tercero que tenga conocimiento fundado de la comisión de un acto ilícito en los términos antes expuestos, deberá comunicarlo directamente al Comité de Control a través del Buzón de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha adoptado medidas apropiadas para garantizar la confidencialidad de todos los datos y se asegurará de que los relativos a la identidad del denunciante no sean divulgados al denunciado durante la investigación, respetando en todo caso los derechos fundamentales de la persona, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, puedan adoptar las autoridades judiciales competentes.

El Comité de Control mantiene un registro de todas las denuncias y comunicaciones que sean recibidas. El Secretario del Comité de Control es responsable de custodiar las denuncias, así como cualquier información adicional recibida y aquella recopilada durante la fase de investigación. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos.

Con carácter anual el Comité de Control reporta la relación de denuncias recibidas a la Comisión de Auditoría y Control y que se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de Control, sin que ninguna de ellas tenga impacto en la información financiera.

- [Programas de formación](#)

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera ha recibido formación durante 2021 sobre el modelo global actualizado explicando el contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF, así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte, el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados.

- [Evaluación de riesgos de la información financiera](#)

Durante el ejercicio 2021 la Compañía ha actualizado el Mapa de Riesgos donde se determinan los nuevos riesgos que afectan a toda la estructura organizativa y en base a la nueva estrategia de negocio definida y a las circunstancias de los mercados. Este mapa ha sido presentado a la Comisión de Auditoría para su revisión y posterior aprobación por el Consejo de Administración.

En esta línea, la Compañía tiene adoptada una Política de Control y Gestión de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración, que tiene por objeto establecer los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa. Los riesgos tal y

como se contempla en la presente política han sido evaluados considerando el impacto, probabilidad y nivel de gestión asociados.

Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la sociedad en cada momento.

En aras de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, la Compañía cuenta con un Sistema de Prevención de Riesgos Penales. La matriz de riesgos y controles que estructura el sistema contiene riesgos específicos que impactan en la información financiera (entre otros riesgos de índole fiscal, falsedad contable y fraude). Asimismo, en el Mapa de Riesgos actualizado por la Compañía, se han identificado aquellos eventos de riesgos específicos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles necesarios para mitigar dichos riesgos. La Compañía cuenta con un procedimiento formalizado en el que se especifican los criterios, cuantitativos y cualitativos, para la determinación y actualización anual del alcance del SCIIF, que permite identificar los procesos y subprocesos a documentar en relación con los epígrafes del balance y cuenta de pérdidas y ganancias y las sociedades del perímetro de consolidación para los que pueda existir un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

El SCIIF está adecuadamente soportado mediante la conservación de evidencias documentales suficientes. De igual manera, para permitir la eficiente ejecución de los controles diseñados, las operaciones registradas son trazables desde que se produce el hecho económico hasta su registro contable.

El proceso de identificación de riesgos definido por Metrovacesa cubre la totalidad de los objetivos de la información financiera:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos de trascendencia económica o financiera.
- Exactitud (E): Los importes y otros datos relacionados con las transacciones y hechos registrados han sido reflejados adecuadamente.
- Corte (C) de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.

Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.

Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.

Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, en la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención y/o detección del fraude se consideran también objetivos subyacentes del SCIIF por el impacto que tienen en los objetivos básicos anteriores.

Tanto la determinación del alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera como el proceso de identificación y actualización de la documentación de los riesgos y controles se realiza con una periodicidad mínima anual y, en cualquier caso, siempre que se produzca un cambio significativo en el perímetro de consolidación del Grupo.

Adicionalmente, durante el tercer trimestre de 2021, se han abordado específicamente los riesgos de ámbito comercial y de operaciones reforzando su monitorización con la búsqueda y/o redefinición de indicadores más adecuados que permitieran anticipar riesgos y fijar planes de actuación más efectivos.

Por lo que se refiere a los riesgos asociados al área de operaciones, se analizó especialmente la situación de la actividad de construcción respecto a los incrementos de coste de materiales o desviaciones de plazos en proyectos, sobre los cuales el Consejo de Administración ha estudiado posibles medidas que permitan anticipar, acotar y mitigar el riesgo de tensiones de mercado. Asimismo en último trimestre del año del 2021 ha cobrado mayor

protagonismo el riesgo asociado a la transformación urbanística de los suelos de la cartera, al alcanzarse ciertos hitos urbanísticos que han impactado desfavorablemente en la clasificación de suelos muy concretos y por ende en su valor. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado por el hecho de que se encuentra focalizado en suelos muy específicos estimando además la Compañía que la situación urbanística de algunos de ellos puede revertir lo que reduciría aún más el impacto.

Adicionalmente, dentro de la actuación inspectora en curso, iniciada el 2 de junio de 2020, y como parte de las comprobaciones que se están llevando a cabo, la AEAT solicitó en Junio 2021 aclaración sobre el criterio de reparto de las bases impositivas negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2015 correspondientes al patrimonio escindido. Dentro de la solicitud, la AEAT mencionaba que con fecha 8 de marzo de 2018, la antigua Metrovacesa había presentado una declaración complementaria a la declaración IS del 2015, donde se indicaban unas BINS diferentes.

Con fecha 28 de julio de 2021, la sociedad Merlin Properties, S.A: en calidad de sucesora universal de la "Antigua Metrovacesa" presentó escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde, entre otros, se reconocía la improcedencia de la modificación de las bases impositivas negativas declaradas en el modelo 200 del ejercicio 2015.

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad Dominante tuvo conocimiento de la resolución de la AEAT relativa al escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria, donde la AEAT acuerda estimar totalmente la solicitud. Este acuerdo supone que la Sociedad Dominante vuelve a tener las bases impositivas recibidas en la escisión parcial por rama de actividad para los ejercicios 2009 y 2011.

Con fecha 14 de enero de 2022, la Sociedad Dominante presentó escrito de alegaciones adicionales donde informaba a la AEAT sobre la resolución del escrito de solicitud de rectificación de declaración complementaria de la "Antigua Metrovacesa".

A fecha de formulación de las cuentas anuales, la oficina técnica de la AEAT no se ha pronunciado sobre el resultado de la inspección.

En base a diferentes informes de los asesores legales de la Sociedad Dominante, así como tasaciones encargadas a terceros independientes, la dirección de Metrovacesa no ha reconocido ninguna provisión por impuestos. Asimismo, se estima que existe alta probabilidad de obtener una resolución favorable hacia la sociedad bien sea a través de tasaciones periciales contradictorias, bien a través de la vía judicial. En el caso de darse el peor escenario esto es prevaleciesen las tasaciones realizadas por la actuación inspectora, existen BINs no activadas suficientes para cubrir este impacto.

- **Identificación perímetro de consolidación**

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información sobre el perímetro de consolidación que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del dicho perímetro y los principales cambios acontecidos, con el objeto de:

- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que se participa en el capital y, específicamente:
 - Que se cuente con información sobre la totalidad de entidades participadas y sobre los porcentajes de capital que se mantienen.
 - La existencia de excepciones en las que los porcentajes de participación no atribuyan a Metrovacesa control o influencia "proporcionales" a esos porcentajes (por ejemplo, por acuerdos con otros accionistas u otro tipo de condiciones similares a las indicadas para entidades en las que no se participa en su capital).
 - Que el perímetro incluye todas las participadas, de acuerdo con los métodos de consolidación aplicables a sus porcentajes de control, una vez revisadas las excepciones del punto anterior.
-
- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que no se participa en el capital, pero sobre las que pudieran existir relaciones de control o influencia significativa.
- Asegurar que la entidad mantiene dicho carácter, según el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

-

- Asegurar que no existen causas determinantes de la pérdida o exclusión del régimen de consolidación fiscal según el apartado 4 del artículo 58 y artículo 59 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Dirección Financiera informa periódicamente a la Comisión de Auditoría de los cambios acontecidos en el perímetro de consolidación y su impacto en la información financiera consolidada. Asimismo, se han establecido mecanismos de control en el área financiera para garantizar con carácter mensual que el proceso de consolidación se ha efectuado satisfactoriamente y que el perímetro de consolidación registrado se adecua al Mapa societario facilitado por el Área Jurídica.

- **Identificación otras tipologías de riesgos**

La Política de Control y Gestión de Riesgos adoptada por Metrovacesa cubre todas las tipologías de riesgos relevantes que puedan amenazar el cumplimiento de los objetivos del Grupo de tal forma que no sólo se tienen en cuenta los riesgos de carácter financiero sino también riesgos no financieros, estratégicos y del entorno, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento. En concreto, la Compañía ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos.

- **Estratégicos:** riesgos asociados a los objetivos clave a largo plazo. Pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, socios, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio.
- **Operacionales:** riesgos asociados a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con procedimientos del propio negocio y operativos.
- **Financieros:** riesgos relacionados con la gestión económica-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones.
- **Cumplimiento:** riesgos de incumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la sociedad.

Los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos se encuentran alineados con los riesgos detallados en el SCIIF en la medida en la que puedan tener impacto en la preparación de la información financiera.

El Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría la competencia de supervisar el SCIIF, con el fin de garantizar que los riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Todo el proceso de control y gestión de riesgos se encuentra explicado en el apartado E de este informe.

La Comisión de Auditoría dispone de diversas formas para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Informes de la Dirección Financiera.
- Informes de Auditoría Interna.
- Supervisión de la eficacia del SCIIF por auditoría interna.
- Informes de los auditores externos.

- **Actividades de Control**

Trimestralmente se procede a la supervisión de los cierres trimestrales conforme a un procedimiento definido:

Una vez realizado el cierre trimestral de cada una de las sociedades que integran el grupo conforma un calendario de cierre establecido por la Dirección Financiera, la Unidad de Consolidación procede a elaborar la información consolidada del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Dirección Financiera, una vez revisados y supervisados los estados financieros consolidados remite la información a la Comisión de Auditoría en quien recae la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera regulada, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la correcta aplicación de los principios contables.

Una vez revisada la información pública periódica por la Comisión de Auditoría, ésta informará de las conclusiones de su revisión al Consejo de Administración, órgano que tiene que analizar, discutir, en su caso modificar y finalmente aprobar dicha información. Con carácter trimestral, la Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna. En el caso de cierres contables semestrales/anuales se contará asimismo con las conclusiones de la auditoría efectuada por el auditor externo.

Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración aprueba la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidado y su presentación a la Junta General de Accionistas.

La Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera de Metrovacesa tiene por objeto definir las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera necesarias para que los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría puedan desempeñar sus funciones. La política contempla entre otros aspectos, aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones). En relación con estas cuestiones, la política aborda, dada su relevancia, los mecanismos de control implantados para la revisión y aprobación de dichos juicios, provisiones y estimaciones por los Órganos de Gobierno de la Compañía.

La Compañía cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Compañía. Dicha política tiene por objetivo establecer las bases para el diseño, mantenimiento, revisión, monitorización y supervisión del Sistema de Control Interno del Grupo Metrovacesa. Resultado de dicha actualización se han identificado ocho procesos clave que pueden tener un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias y Existencias.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- Ciclo de Facturación y Cuentas a Cobrar.
- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting.
- Ciclo de Sistema de Información.

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos.

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores – LUPA. Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF dispone de una ficha en la que se detalla toda la información relevante: Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencia, trazabilidad de las modificaciones, así como toda la información y evidencias que los responsables consideren necesarias para acreditar su adecuada ejecución y reporte.

Cada proceso y subproceso del SCIIF tiene asignado un responsable que asegura la gestión y el control de cada uno de los riesgos asociados a su área. Los responsables de los distintos procesos y subprocesos del SCIIF, mantienen actualizada la documentación de cada ciclo, proponiendo e implantando los controles más adecuados para mitigar los riesgos y asegurarán que los controles están funcionando eficazmente.

La evaluación del funcionamiento se inicia en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores – LUPA, en la que los responsables de reporte de cada uno de los procesos, subprocesos y controles confirman a la Dirección Financiera los siguientes puntos:

- Se han seguido las políticas, procedimientos, controles y normativas internas detalladas en los manuales aprobados y vigentes a la fecha.
- Se han revisado el detalle de los procesos y controles definidos Matrices de Riesgo y Controles, y que estos han estado adecuadamente implantados y han sido eficaces para la mitigación de los riesgos asociados.

- Se ha identificado, descrito y, en su caso, implantando modificaciones o incorporación de nuevos mecanismos de control asociados a los riesgos de cada proceso según se describe en este reporte.
- Todas las incidencias de control interno identificadas han sido comunicadas al nivel oportuno y han sido resueltas o se ha implementado un plan de acción según se indica en este reporte. Se considera incidencia tanto la no ejecución o implantación de un control, como los fallos o errores de eficacia del mismo.

LUPA también prevé una serie de campos y pestañas para reportar cambios y modificaciones sobre cualquier atributo de los controles, así como posibles incidencias detectadas.

Durante el ejercicio 2021 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en Lupa a la Dirección Financiera los Informes de Autoevaluación, a través de los cuales confirman que los controles han estado operativos en ese periodo, que los controles mitigan adecuadamente los riesgos identificados, y notifican cualquier tipo de modificación o incidencia

- **Políticas de control interno sobre los sistemas de información**

En el entorno de los sistemas de información, Metrovacesa dispone de las políticas, procedimientos y matrices de controles para cubrir los riesgos que puedan afectar a los sistemas en el proceso de elaboración de la información financiera y obtener una seguridad razonable sobre el funcionamiento del SCIIF.

A continuación, se describen las principales políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información de la Compañía:

- Política de seguridad de acceso: La Compañía cuenta con un procedimiento actualizado donde se describe la gestión de las altas, bajas y modificaciones de los usuarios. También existe un procedimiento de autenticación de usuarios donde se especifica la configuración de contraseñas necesaria (longitud, complejidad, caducidad, histórico, etc.) para acceder a los Sistemas de Información de la Compañía.
- Política de segregación de funciones en SAP: busca asegurar que ninguna persona tenga la autoridad en el sistema para ejecutar dos o más funciones en conflicto que podrían afectar a los estados financieros. El procedimiento de gestión de usuarios y roles en el sistema para mantener una adecuada segregación de funciones es aprobado por personal apropiado y revisada anualmente.
- Políticas relativas de la gestión del cambio: Metrovacesa cuenta con políticas específicas y una metodología de trabajo claramente definida para los distintos tipos de cambios llevados a cabo en la Compañía que incluye mantenimiento correctivo y/o evolutivo, así como la gestión de incidencias generadas en los sistemas y en las aplicaciones informáticas.
- Políticas específicas en referencia a operaciones y centro de datos: existencia de copias de seguridad diaria de los servidores, acceso físico al CPD ubicado en nodo neutro de primer nivel TIER 3, protocolo de buen uso de dispositivos corporativos.
- Procedimiento de gestión de vulnerabilidades a nivel de red: La gestión de la red se encuentra externalizada y se realiza una monitorización continua sobre los sistemas y las líneas de comunicación existentes toda incidencia detectada es analizada y resuelta, quedando toda la trazabilidad de la misma.
- Políticas referentes a la gestión de proveedores: Metrovacesa mantiene acuerdos con diferentes proveedores de servicios de TI que se encargan de proveer ciertos servicios a la Compañía.

Los servicios externalizados incluyen:

- El Centro de procesamiento de datos (CPD).
- La gestión del mantenimiento y proyectos con tecnologías IT.
- El mantenimiento de las aplicaciones (SAP, Sharepoint, Taya, entre otros).
- El soporte a usuarios.

De cara a revisar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y de los acuerdos a nivel de servicio, el Departamento de Sistemas y Telecomunicaciones se encarga de revisar mensualmente el cumplimiento de los acuerdos a nivel de servicios en los Comités de Seguimiento Operativo del servicio mantenidos por el proveedor. En dichos Comités se revisa el nivel de seguimiento, los tiempos de resolución de incidencias del Centro de Atención al Usuario (CAU), los plazos de entrega de evolutivos del servicio de mantenimiento de aplicaciones y los resultados de las encuestas de satisfacción realizadas a los usuarios. Adicionalmente, una vez al año como mínimo, se realizan auditorías de cumplimiento internas y externas.

Existe también un Plan de Sistemas actualizado anualmente por el departamento de IT aprobado por el Comité de Dirección de la Compañía que manifiesta el claro compromiso de la Dirección y su confianza en los sistemas de información de la Compañía, con el fin de optimizar los procesos de negocio y soporte de la organización y reducir el riesgo en los procesos definidos por la Compañía.

La Compañía cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio actualizado anualmente que contiene un análisis de los sistemas y el impacto en el negocio, así como el protocolo de actuación en caso de desastres, y por último las recomendaciones para reducir el riesgo y mejorar el tiempo de recuperación en caso de desastre.

Una de las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tiene en la Información Financiera del Grupo, y que además implica valoración por expertos independientes, es la valoración de activos. Existe una Norma Corporativa específica que regula las actividades a realizar para supervisar este proceso, desde la selección y contratación de las empresas de valoración, hasta la revisión de los resultados obtenidos, así como la supervisión de todo el proceso por los Órganos de Gobierno de la Compañía. En este sentido, la norma considera las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de activos inmuebles.

El proceso de valoración de activos es uno de los ciclos que ha sido identificado como proceso clave en el SCIIF de Metrovacesa. En este sentido, al igual que el resto de procesos, cuenta con una matriz de riesgos y controles específica que incluye la descripción de las actividades y los controles que mitigan los riesgos que pudieran afectar de modo material a los estados financieros. Durante 2020 y 2021 la Compañía ha llevado a cabo un proceso de revisión de los controles aplicables en este ciclo dada la relevancia del ciclo y su impacto en los estados financieros.

10. Política de Sostenibilidad

En 2021, Metrovacesa ha seguido avanzando en su firme compromiso con el respeto y la preservación del medio ambiente, el desarrollo social y el impulso económico a lo largo de toda la cadena de valor, a través de las líneas estratégicas enmarcadas en el Plan de Sostenibilidad 2020-2022 de la compañía.

Entre las iniciativas realizadas en el año en cada dimensión ESG, cabe destacar:

- **Dimensión Ambiental**

Metrovacesa ha lanzado el distintivo Domum, un sistema de calificación propio que permite mejorar las exigencias de la actual normativa vigente y analizar el impacto medioambiental de las promociones de la compañía, así como sus criterios económicos, de salud y bienestar.

El compromiso sostenible Metrovacesa Domum está alineado con las acciones más importantes de los principales sellos de sostenibilidad del mercado, como son Breeam, Leed, Well, Verde, los ODS y los nuevos marcos regulatorios europeos.

También en 2021, Metrovacesa ha firmado un acuerdo de colaboración con Green Building Council España (GBCe), en el que se recogen iniciativas como la certificación de sostenibilidad VERDE de promociones, desarrollada por GBCe, la participación en proyectos europeos para evaluar el cumplimiento de los criterios de Taxonomía de la UE, la formación técnica para seguir profesionalizando nuestros esfuerzos en materia de edificación sostenible y la agilización de procesos de certificación a través de Blockchain, entre otras.

Al cierre del ejercicio, las promociones en curso con una certificación energética BB o superior superan el 80% de la cartera.

- **Dimensión Social**

Metrovacesa participa activamente en acciones y programas con los que consigue, no solo incrementar el número de alianzas en materia de sostenibilidad, sino también colaborar estrechamente con sus grupos de interés.

Así, en 2021, la compañía se ha incorporado como miembro Socio en la modalidad Participant, al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, la mayor iniciativa de sostenibilidad corporativa del mundo. Con esta adhesión, Metrovacesa se compromete a alinear su actividad con los Diez Principios universalmente aceptados en las áreas de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción, así como a adoptar medidas en apoyo de los objetivos de las Naciones Unidas plasmados, actualmente, en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y a la publicación anual de los avances realizados.

El Grupo también ha colaborado durante el ejercicio 2021 en el proyecto “Ciudades Sostenibles 2030”, impulsado por Forética, aportando su experiencia en el ámbito del **urbanismo sostenible** y trabajando con el resto de las compañías asociadas para identificar y dar respuesta a los retos a los que se enfrentan las ciudades.

En el plano de la gestión del talento, en Metrovacesa tenemos como prioridad ofrecer a nuestro equipo humano un entorno atractivo donde poder desarrollarse profesionalmente y conciliar la vida personal con el trabajo. Una muestra de esta máxima es el reconocimiento recibido por segundo año consecutivo como una de las **100 mejores empresas para trabajar**, ranking publicado por la revista Actualidad Económica.

Contamos con un equipo humano formado y con motivación e iniciativa, en un entorno donde se presta especial atención a la diversidad, la capacitación, la innovación y la flexibilidad en el trabajo. El Consejo de Administración de Metrovacesa aprobó en octubre de 2021 la Política de Igualdad y Diversidad, que se articula a través del **Plan de Igualdad y Atención a la Diversidad**, orientado a garantizar la ausencia de discriminación y a promover la plena inclusión.

Asimismo, ha desarrollado la **Política de Seguridad y Salud**, aprobada por el Consejo de Administración en octubre de 2021, que refleja el compromiso de la compañía con la seguridad y la salud de todos sus empleados, así como de los colaboradores que trabajan en sus proyectos y sus clientes.

Por último, como compañía socialmente responsable, Metrovacesa mantiene un compromiso con el desarrollo social de las comunidades en las que operamos. En este sentido, el Comité de Dirección aprobó en mayo de 2021 la estrategia de Acción Social, en la que se recogen las directrices generales sobre las que se desarrollan los planes anuales de Acción Social de la Compañía.

- **Dimensión de Gobierno**

En Metrovacesa, el máximo órgano de gobierno responsable de gestión en materia de sostenibilidad es el Consejo de Administración. En 2021, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha asumido las funciones de supervisión y seguimiento de las políticas de sostenibilidad y ha pasado a denominarse Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

De acuerdo con la Política de Gestión y Control de Riesgos, Metrovacesa lleva a cabo anualmente un proceso de revisión y, en su caso, actualización del modelo de riesgos que, en 2021, ha dado como resultado la incorporación del riesgo ESG como riesgo estratégico en el mapa de riesgos corporativo.

En el desarrollo de la línea estratégica *Gobierno sencillo y transparente*, recogida en el Plan de Sostenibilidad de la Compañía, el Consejo de Administración aprobó en marzo la actualización del Código de Ética del Grupo. Otras Políticas aprobadas por el Consejo de Administración en el ejercicio han sido la Política de Remuneraciones de miembros del Consejo de Administración, la Política de Anticorrupción y la Política de Gestión de Conflictos de Interés.

- **Riesgos asociados al medioambiente y sostenibilidad**

El cambio climático requiere una gestión activa de riesgos, físicos y de transición, con un impacto directo en el largo plazo en la cadena de valor.

En el sector inmobiliario, las medidas encaminadas a la adaptación pasan por diseñar y proyectar áreas urbanizables y edificios más resistentes a los efectos del cambio climático. En este sentido, Metrovacesa ha lanzado en 2021 el distintivo Domum, un sistema de calificación propio que permite mejorar las exigencias de la

actual normativa vigente y analizar el impacto medioambiental de las promociones de la Compañía, así como sus criterios económicos, de salud y bienestar. Este compromiso está alineado con las acciones más importantes de los principales sellos de sostenibilidad del mercado, como son Breeam, Leed, Well, Verde, los ODS y los nuevos marcos regulatorios europeos.

También en 2021, Metrovacesa ha firmado un acuerdo de colaboración con Green Building Council España (GBCe), en el que se recogen iniciativas como la certificación de sostenibilidad VERDE de promociones, desarrollada por GBCe, la participación en proyectos europeos para evaluar el cumplimiento de los criterios de Taxonomía de la UE, la formación técnica para seguir profesionalizando nuestros esfuerzos en materia de edificación sostenible y la agilización de procesos de certificación a través de Blockchain, entre otras.

11. Información sobre vinculadas

En la Nota 20 de las notas explicativas adjuntas se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas.

Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de financiación y sus correspondientes gastos financieros con las entidades financieras que componen el accionariado de la Sociedad, así como de operaciones financieras con otras sociedades del grupo.

12. Tesorería

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 110.888 miles de euros y 93.670 miles de euros respectivamente. Esta liquidez, junto al control de los gastos que el Grupo está realizando y la generación de caja procedente de la promoción y venta de las promociones residenciales de la Sociedad hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja.

13. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias. A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía 228.420 acciones propias en autocartera.

14. Distribución de Dividendos

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a realizar dos distribuciones de prima de emisión entre los accionistas por un importe de 0.4 euros por acción en el mes de mayo y 0,3955 euros por acción en el mes de diciembre. En el año 2020 no se realizó ninguna distribución de dividendos.

15. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

16. Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 14 de las cuentas anuales se detalla el periodo medio de pago a proveedores.

17. Hechos posteriores

- Firma de financiaciones

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha firmado préstamos hipotecarios para la financiación de proyectos inmobiliarios que actualmente se encuentran en fase de construcción por importe de 58.866 miles de euros, de los que 20.300 miles de euros corresponden a entidades vinculadas o asimiladas.

- Emisión de pagarés MARF

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha emitido pagarés MARF por importe de 10.200 miles de euros y ha procedido al repago de 10.200 miles de euros.

- Cambio en la composición del consejo de administración

Con fecha 6 de febrero de 2022 se ha producido el nombramiento de D^a Azucena Viñuelas Hernández como nueva consejera de la Sociedad, así como se le ha otorgado la presidencia de la comisión de auditoría y control. Asimismo, se ha producido la salida del consejo de D. Juan Béjar Ochoa.

18. Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2021, forma parte del Informe de Gestión y desde la fecha de publicación de las cuentas anuales se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en la página web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com)

19. Medidas alternativas de rendimiento

La Sociedad presenta algunas Medidas Alternativas de Rendimiento (“APMs” por sus siglas en inglés) para proporcionar información adicional que favorecen la comparabilidad y comprensión de su información financiera, y facilita la toma de decisiones y evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de las cuentas anuales, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto (Gross Margin)

Definición: Ventas de existencias y otros – Variación de existencias – Aprovisionamientos (sin considerar las pérdidas por deterioro de existencias).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Venta de existencias (Nota 16)	484.421	141.055
(+) Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(391.980)	(208.260)
(-)(Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados (Nota 16)	(9.572)	15.234
(-) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 17)	19.106	81.323
(+) Resultados por enajenación y otras	-	17
Margen bruto (Gross Margin)	101.975	29.369

Explicación del uso: el resultado o margen bruto es considerado por los Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el resultado o margen bruto de los proyectos de promoción, que se obtiene partiendo de las ventas externas y restando el coste incurrido para lograr dichas ventas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta para dicho cálculo, los deterioros aplicados correspondientes a activos inmobiliarios que han sido objeto de venta durante el periodo. Dentro del Margen bruto no se consideran los rendimientos que se pongan de manifiesto como consecuencia de las ventas de suelo.

Comparativa: La Sociedad presenta un Margen bruto de 101.975 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, comparado con un margen bruto de 29.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, lo que supone una variación positiva de 72.606 miles de euros debido al incremento de volumen de entregas.

Margen neto (Net Margin)

Definición: Margen bruto – Gastos comerciales y de marketing directamente imputables a proyectos o suelos los cuales se incluyen dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Margen bruto (Gross Margin)	101.975	29.369
(+) Gastos comerciales y de marketing(1)	(20.290)	(9.971)
Margen neto (Net Margin)	81.685	19.398

(1) Gastos comerciales directamente imputables a promociones inmobiliarias. Según normativa contable no son susceptibles de capitalización. Se registran dentro del epígrafe "servicios exteriores" del estado de resultados.

Explicación del uso: el margen neto es considerado por los Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que proporciona información sobre el margen neto de las promociones que han generado ingresos durante el período. Dicho margen neto es calculado en base al resultado o margen bruto (Gross Margin), neto de ciertos costes asociados al marketing y venta de las promociones relevantes.

Comparativa: El grupo presenta un margen neto positivo de 81.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, comparado con un margen neto de 19.398 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, lo que supone una variación positiva de 62.287 miles de euros debido al incremento de volumen de entregas.

EBITDA

Definición: Margen Neto (Net Development Margin) – Deterioro de existencias + Prestaciones de servicios + Otros ingresos de explotación – Gastos de personal – Otros gastos operativos una vez excluidos los gastos comerciales y de marketing (servicios exteriores ajustados por los gastos comerciales).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Margen neto (Net Margin)	81.685	19.398
(+) Prestación de servicios (Nota 16.a)	1.465	1.239
(+) Gastos de personal (Nota 16.c)	(16.162)	(14.427)
(+) Servicios exteriores menos gastos comerciales	(10.263)	(8.318)
EBITDA	56.725	(2.108)

Explicación del uso: el EBITDA es considerado por los Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad ya que proporciona un análisis del resultado del ejercicio (excluyendo intereses e impuestos, así como la amortización y deterioros) como una aproximación a los flujos de caja operativos que reflejan la generación de caja. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento comparando el EBITDA con la deuda neta y también comparando el EBITDA con el servicio de la deuda (debt service).

Comparativa: La Sociedad presenta un EBITDA negativo de 56.725 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, comparado con un EBITDA negativo de 2.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, lo que supone una variación positiva de 58.833 miles de euros debido al incremento de actividad que está realizando la Compañía.

Deuda financiera neta

Definición: Deuda bancaria – tesorería disponible +/- otros activos y pasivos financieros.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
(-) Deuda bancaria *	(391.487)	(424.101)
(+) Tesorería disponible (Nota 10)	110.888	93.670
(+) Otros activos/pasivos financieros	1.120	3.772
Deuda financiera neta	(279.479)	(326.659)

* Incluye saldo vivo de pagarés MARF por importe de 35.900 miles a 31 de diciembre de 2021 (16.100 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) por considerarse deuda asimilable a deuda bancaria

Explicación del uso: la deuda financiera neta es una magnitud financiera que mide la posición de endeudamiento neto de una compañía. Adicionalmente, es una magnitud ampliamente utilizada por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero neto de las empresas, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento neto.

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 un total de deuda financiera neta de -279.479 miles de euros comparados con un total de -326.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, debido principalmente al elevado volumen de generación de caja de la Sociedad por las entregas de promociones.

Apalancamiento

Definición: Deuda financiera neta / Total activos.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta (a)	279.479	326.659
Total de Activo (b)	2.705.599	2.851.512
Apalancamiento (a) / (b)	10,33%	11,46%

Explicación del uso: el Apalancamiento es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el Apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 un apalancamiento del 10,33% comparado con un ratio del 11,46% a 31 de diciembre de 2020, debido principalmente al elevado volumen de generación de caja de la Sociedad por las entregas de promociones.

Return on capital employed (ROCE)

Definición: EBITDA Ajustado / (suma de los saldos medios entre el 31 de diciembre de 2021 y 2020 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
EBITDA	56.725	(2.108)
Patrimonio neto medio*	2.090.797	2.141.858
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(303.069)	(214.641)
ROCE	3,17%	(0,11%)

(*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.2.040.516 miles de euros, 2.141.077 miles de euros a 31 de diciembre de 2020

(**) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 asciende a 279.479 miles de euros y 326.659 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, resultando por tanto el saldo medio de la media entre ambos importes.

Explicación del uso: el rendimiento del capital empleado (Return on capital employed o ROCE) es considerado por los Administraciones de la Sociedad como una medida de los rendimientos de su actividad, ya que mide la rentabilidad de una compañía tomando en consideración una cuestión especialmente relevante y es la eficiencia con que se emplea el capital. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar la rentabilidad real de una compañía.

Comparativa: El grupo presenta a 31 de diciembre de 2021 un ROCE positivo de 3,17% comparado con una ratio negativa de 0,11% a 31 de diciembre de 2020, principalmente debido a la situación de ramp up en la que se encuentra el negocio.

Loan to Value (LTV)

Definición: Deuda financiera neta / (Valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en inversiones inmobiliarios + valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en existencias).

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta	279.479	326.659
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias	153.258	151.553
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias (Nota 10)	1.876.394	2.002.272
LTV	13,77%	15,17%

Explicación del uso: el LTV es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía en relación al valor de mercado de sus activos inmobiliarios. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 un Loan to Value del 13,77% comparado con una ratio negativa del 15,17% a 31 de diciembre de 2020, principalmente debido a la generación de caja por entregas de promociones.

Loan to Cost (LTC)

Definición: Deuda financiera neta / (Existencias - Anticipos de proveedores + Inversiones Inmobiliarias)

Explicación del uso: el LTC es un indicador que mide la posición de endeudamiento de la compañía. Es ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar el apalancamiento financiero de las empresas inmobiliarias, así como por agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Reconciliación: la reconciliación de esta APM con las cuentas anuales es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
(-) Deuda financiera neta	279.479	326.659
(+) Existencias (Nota 9)	1.611.624	1.738.347
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(1.069)	(2.006)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	134.699	135.708
LTC	16,01%	17,45%

Comparativa: La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 un LTC del 16,01% comparado con un ratio del 17,45% a 31 de diciembre de 2020, principalmente debido a la generación de caja por entregas de promociones.

20. Otra información

La Sociedad, al iniciar su cotización durante el ejercicio 2018, emitirá varios de los informes propios de sociedades cotizadas relacionados con la normativa de buen gobierno de sociedades cotizadas.

METROVACESA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2021 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, correspondientes al ejercicio 2021 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 24 de febrero de 2022. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2021, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 24 de febrero de 2022

V.B. D. Ignacio Moreno Martínez

D. Lucas Osorio Iturmendi

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

D. Mariano Olmeda Sarrión

Vicepresidente del Consejo de Administración

Fdo D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo D. Mariano Olmeda Sarrión

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Javier García-Carranza Benjumea

Vocal

Fdo D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo D. Fdo D. Enrique Migoya Peláez

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

p

Fdo Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. Dña. Azucena Viñuela Hernández

Vocal

Fdo D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

Fdo D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2021]

CIF: [A87471264]

Denominación Social:

[**METROVACESA, S.A.**]

Domicilio social:

[QUINTANAVIDES, 13 PARQUE VIA NORTE MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

Sí
 No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
11/01/2018	1.092.069.657,44	151.676.341	151.676.341

Se han consignado como "Capital Social" y "Número de acciones", la cifra de Capital así como el número de acciones resultantes tras la modificación en cuestión (y no el número de acciones emitidas en dicha modificación).

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí
 No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
BANCO SANTANDER, S.A.	31,94	17,42	0,00	0,00	49,36
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	9,44	11,41	0,00	0,00	20,85
INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C	0,00	5,50	0,00	0,00	5,50
QUASAR INVESTMENT SARL	0,00	3,95	0,00	0,00	3,95
HELIKON LONG SHORT EQUITY FUND MASTER ICAV	3,27	0,00	0,00	0,00	3,27

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
QUASAR INVESTMENT SARL	INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.	1,74	0,00	1,74
INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C	3,63	0,00	3,63
INVERSORA DE CARSO, S.A. DE C	SOINMOB INMOBILIARIA ESPAÑOLA S.A.	1,87	0,00	1,87
HELIKON LONG SHORT EQUITY FUND MASTER ICAV	DON FEDERICO RIGGIO	3,27	0,00	3,27

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON CARLOS MANZANO CUESTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	0,01	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	0,05	0,00	0,09	0,00	0,14	0,00	0,00

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración	0,16
---	------

Los derechos de voto a través de instrumentos financieros de D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren se corresponden con el ciclo 3 del incentivo a largo plazo establecido por la compañía (LTIP 1), con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2022, así como el ciclo 1 del incentivo a largo plazo establecido por la compañía (LTIP 2) con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2023.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
Sin datos					

Los derechos de voto a través de instrumentos financieros de D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren se corresponden con los ciclos 2 y 3 del incentivo a largo plazo establecido por la compañía (LTIP), con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,00
---	------

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DOÑA ANA BOLADO VALLE	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Ha estado vinculada durante más de 31 años al Grupo Santander donde ha sido, entre otras funciones, Directora Corporativa de Estrategia y Negocio Digital en Santander Universidades, Directora de Estrategia Comercial y Desarrollo de Negocio en Banca Comercial en España, miembro del Comité de Dirección de Banco Santander España y Directora Corporativa de Recursos Humanos en el Grupo Santander. Anteriormente, la Sra. Bolado trabajó en diferentes áreas relacionadas con productos financieros,

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			banca de inversión y mercados de capitales.
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Es actualmente Director de Participadas Inmobiliarias en BBVA
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Es actualmente Director General Adjunto (Deputy General Director) de Banco Santander, siendo responsable de Reestructuración, Participadas, Bienes, Estrategia de Recuperación y Desinversión de Préstamos y Activos.
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Ha sido subdirector general de Banco Santander en la división Santander Global Banking & Markets. En concreto a lo largo de 30 años ha sido responsable global del área de CREDIT, que incluye fundamentalmente Structure Finance, Bonos y Préstamos Sindicados. Posteriormente fue responsable para España y Portugal de CIB (Corporate & Investment Banking). Y durante los últimos ocho años que estuvo vinculado al Banco Santander fue responsable de Global Credit Watch (Reestructuraciones).
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Es actualmente Jefe del área de participadas dentro del departamento de Reestructuración, Participadas, Bienes, Estrategia de Recuperación y Desinversión de

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			Préstamos y Activos del Banco Santander
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Es actualmente Managing Director del área de Equity Holdings de BBVA, donde gestiona la cartera de participaciones del banco.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
228.420		0,15

No se han producido variaciones significativas y, además, todas las operaciones de autocartera se han ejecutado dentro del marco del programa de liquidez aprobado.

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de mayo de 2020, aprobó por mayoría absoluta, y en relación con el punto Quinto del orden del día, la autorización al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de cinco años a partir del día siguiente a la adopción del referido acuerdo, pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, por sí o por sociedades dominadas, con un máximo del 10% del capital social, así como a su posterior enajenación, dejándose, por tanto, sin efecto el acuerdo adoptado en el punto décimo primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017.

Se estableció como precio o contravalor de la adquisición el precio de cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición o del precio de cierre de la última sesión bursátil anterior a la adquisición, de realizarse ésta fuera de las horas de funcionamiento del Mercado Continuo, con una variación máxima, al alza, del 10 por ciento y, a la baja, del 30 por ciento. El plazo de autorización es de cinco años desde el 26 de mayo de 2020, fecha de adopción del acuerdo de autorización.

Asimismo, se hizo constar en la Junta que las acciones que se adquieran como consecuencia de dicha autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización, como a la entrega de las mismas directamente a los trabajadores o administradores de la Sociedad, o como consecuencia del ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	29,79

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

Descripcion de las restricciones

En el denominado Amended and Restated Facilities Agreement suscrito por la compañía el 28 de julio de 2021, así como determinados préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, se prevé que un cambio de control (definido como que una entidad distinta del Banco Santander o el BBVA tome el control de la Sociedad) dará el derecho a las entidades financieras a acelerar el repago del préstamo.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí
 No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí
 No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La modificación de Estatutos Sociales deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital de conformidad con la remisión, en materia de adopción de acuerdos por la Junta General, contenida en el artículo 13.2 de los Estatutos Sociales de Metrovacesa.

En todo caso, y como dispone el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores, o en su caso, los socios autores de la propuesta de modificación de Estatutos, deberán redactar el texto íntegro de la modificación que proponen y el correspondiente informe justificativo que deberán estar a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia					Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia			
			Voto electrónico	Otros		
19/06/2018	99,11	0,00	0,00	0,00	99,11	
De los que Capital flotante	99,11	0,00	0,00	0,00	99,11	
29/04/2019	0,44	90,91	0,00	0,00	91,35	
De los que Capital flotante	0,44	90,91	0,00	0,00	91,35	
25/05/2020	81,48	0,00	0,00	0,00	81,48	
De los que Capital flotante	81,48	0,00	0,00	0,00	81,48	
05/05/2021	84,42	0,00	0,00	0,00	84,42	
De los que Capital flotante	84,42	0,00	0,00	0,00	84,42	
30/11/2021	84,67	0,00	0,00	0,00	84,67	
De los que Capital flotante	84,67	0,00	0,00	0,00	84,67	

Información sobre Juntas Generales anteriores, nos remitimos a IAGC 2020 y 2019

La Junta General Ordinaria de 25 de mayo de 2020 se celebró con la asistencia de 79 accionistas presentes o debidamente representados, que suman un total de 123.589.524 acciones con derecho a voto que representan el 81,482 % del capital social de la compañía (del cual un 37,838% del capital social de la compañía se corresponde con capital flotante), con el siguiente desglose:

- 10.420.586 acciones equivalentes al 6,870 % del capital social corresponde a accionistas que delegaron su voto en el Consejo de Administración o en alguno de sus miembros.

- 32.308.554 acciones representativas del 21,301 % del capital social corresponden a accionistas presentes en la Junta. En dichas acciones se computaron aquellas pertenecientes a accionistas que hubieran votado a distancia.

- 80.860.384 acciones representativas del 53,311 % del capital social corresponden a accionistas representados por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración.

La Junta General Ordinaria de 5 de mayo de 2021 se celebró con la asistencia de 80 accionistas presentes o debidamente representados, que suman un total de 128.032.786 acciones con derecho a voto que representan el 84,412 % del capital social de la compañía, con el siguiente desglose:

- 14.916.627 acciones equivalentes al 9,835 % del capital social de la compañía corresponde a accionistas que delegaron su voto en el Consejo de Administración o en alguno de sus miembros.

- 32.255.775 acciones representativas del 21,266 % del capital social corresponden a accionistas presentes en la Junta. En dichas acciones se computaron aquellas pertenecientes a accionistas que asisten telemáticamente o hubieran votado a distancia.

- 80.860.384 acciones representativas del 53,311 % del capital social corresponden a accionistas representados por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración.

La Junta General Extranormal de 30 de noviembre de 2021 se celebró con la asistencia de 139 accionistas presentes o debidamente representados, que suman un total de 128.421.231 acciones con derecho a voto que representan el 84,668 % del capital social de la compañía, con el siguiente desglose:

- 15.475.991 acciones equivalentes al 10,203 % del capital social corresponde a accionistas que delegaron su voto en el Consejo de Administración o en alguno de sus miembros.

- 32.084.856 acciones representativas del 21,154 % del capital social corresponden a accionistas presentes en la Junta. En dichas acciones se computaron aquellas pertenecientes a accionistas que asisten telemáticamente o hubieran votado a distancia.

- 80.860.384 acciones representativas del 53,311 % del capital social corresponden a accionistas representados por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración.

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	10
Número de acciones necesarias para votar a distancia	1

El apartado 1 del artículo 12 de los Estatutos Sociales establece que tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales de la Sociedad los accionistas titulares de 10 o más acciones, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página de inicio de la web de la Sociedad (www.metrovacesa.com) existe un epígrafe denominado "Gobierno Corporativo". Pinchando sobre el título de dicho epígrafe se despliega un menú con la información disponible. También se puede acceder directamente en la siguiente dirección: <https://metrovacesa.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>

Una vez aprobado y publicado el presente informe en la CNMV, se insertará en la web tanto el Informe Anual de Gobierno Corporativo como el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros del presente ejercicio.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	12

El anterior cuadro refleja la composición del consejo de administración a fecha 31 de diciembre de 2021. No obstante, se hace constar que con fecha 20 de enero de 2022, según fue publicado como Otra Información Relevante ese mismo día, el Consejo de Administración de la Sociedad tomó razón de la dimisión presentada ese mismo día por D. Juan Béjar como consejero independiente de la Sociedad. Y en su lugar, el Consejo nombró como nueva consejera independiente, mediante el procedimiento de cooptación, y a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, a Dña. Azucena Viñuela Hernández. Dicho nombramiento se someterá a ratificación de la próxima Junta General de Accionistas posterior.

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	19/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	19/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN BEJAR OCHOA		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	19/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ		Otro Externo	PRESIDENTE	18/02/2016	18/02/2016	OTROS
DOÑA ANA BOLADO VALLE	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	30/06/2017	30/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Dominical	CONSEJERO	28/03/2017	30/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	06/04/2016	06/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	22/11/2016	30/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	VICEPRESIDENTE	27/04/2017	30/06/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	19/06/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	19/09/2017	24/11/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ		Dominical	CONSEJERO	22/01/2021	05/05/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

12

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

El Sr. Ferris presentó su dimisión mediante escrito dirigido al Presidente del Consejo de Administración, con copia al Secretario, explicando que el motivo de su dimisión se debía a razones puramente profesionales y de dedicación a otras funciones que no le permitirían dedicar el tiempo necesario y conveniente a la Sociedad. El Consejo fue debidamente informado de la carta de dimisión, según consta en acta de la sesión de 22 de febrero de 2021.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	CEO	Antes de su nombramiento como Director Ejecutivo de la Sociedad, el Sr. Pérez de Leza fue Director General para Europa en Grupo Lar de abril de 2005 a noviembre de 2016, Director General de Operaciones Europeas en Excite @ Home de septiembre de 1998 a diciembre de 2005 y trabajó en Boston Consulting Group de septiembre de 1991 a septiembre de 1998. Además, el Sr. Pérez de Leza es miembro de la Asociación de Antiguos Alumnos de Harvard Real Estate y profesor asociado en el Máster en Desarrollo Inmobiliario de IE University. El Sr. Pérez de Leza es Ingeniero Industrial por la Universidad ICAI (Madrid) y posee un MBA en gestión general por la Harvard Business School.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	8,33

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA ANA BOLADO VALLE	BANCO SANTANDER, S.A.	Dña. Ana Bolado cuenta con más de 31 años de experiencia de gestión dentro del Grupo Santander donde ha sido Directora Corporativa de Estrategia y Negocio Digital en Santander Universidades, Directora de Estrategia Comercial y Desarrollo de Negocio en Banca Comercial en España y miembro del Comité de Dirección de Banco Santander España. En la actualidad la Sra. Bolado es miembro del Consejo de Administración de Unicaja Banco, S.A. (y de las comisiones de Riesgos; Retribuciones; y Nombramientos), consejera independiente de Inmobiliaria Colonial, S.A. (donde preside la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y es vocal de la Comisión de

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		Sostenibilidad) y de las entidades CACEIS y CACEIS BANK (radicadas en Francia) dedicadas a la Custodia y Depositaria de Valores, donde además es vocal en las Comisiones de Estrategia, Auditoria, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente, la Sra. Bolado es miembro del Advisory Board de Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors. Es licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y posee un MBA por el IE Business School (IE).
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	D. Cesáreo Rey-Baltar es actualmente Director de Participadas Inmobiliarias en BBVA. El Sr. Rey-Baltar también ha desempeñado el cargo de Director de Participadas Industriales y Responsable de proyectos e-Business en BBVA. Antes de incorporarse a BBVA en 1999, el Sr. Rey-Baltar trabajó en el Banco Generale (actualmente BNP Paribas). En la actualidad es miembro del consejo de administración de , Distrito Castellana Norte, S.A. o Anida Grupo Inmobiliario, S.L., entre otras empresas. El Sr. Rey-Baltar es licenciado en Empresariales y Actuario de Seguros por la Universidad del País Vasco y posee un MBA por parte del IE Business School (IE).
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	BANCO SANTANDER, S.A.	D. Javier García-Carranza Benjumea es actualmente Vicepresidente Ejecutivo Senior del Grupo Banco Santander, siendo responsable de Proyectos Especiales, Participaciones Industriales, Plataformas de Inversión y Reestructuraciones. Antes de incorporarse a Banco Santander en febrero de 2016, trabajó en Morgan Stanley en Londres como Codirector del negocio de banca de inversión inmobiliaria en EMEA (Europa, Oriente Medio y África). En la actualidad es Presidente del Consejo de Administración de Merlin Properties SOCIMI, S.A. y consejero de Banco Santander México, de la Sociedad De Gestión De Activos Procedentes De la Reestructuración Bancaria, S.A. y de Project Quasar Investments, S.A. entre otras empresas. El Sr. García-Carranza es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid.
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	BANCO SANTANDER, S.A.	D. Mariano Olmeda inició su carrera profesional en Arthur Andersen donde permaneció casi seis años. Ha sido subdirector general de Banco Santander en la división Santander Global Banking & Markets. En concreto a lo largo de 30 años ha sido responsable global del área de CREDIT, que incluye fundamentalmente Structure Finance, Bonos y Préstamos Sindicados. Posteriormente fue responsable para España y Portugal de CIB (Corporate & Investment Banking). En los últimos

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		años de su pertenencia al Banco Santander fue responsable de Global Credit Watch (Reestructuraciones). Actualmente es miembro del consejo de administración de CESCE y del de INFORMA D&B. Asimismo, es miembro del Consejo Asesor de ITHAKA TPG (Texas Pacific Group), del Fondo Taiga Mistral, y de la compañía de formación online Tutellus. El Sr. Olmeda es licenciado en ciencias económicas y empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y PDG por el IESE.
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	D. Carlos Manzano es actualmente Jefe del área de participadas dentro del departamento de Reestructuración, Participadas, Bienes, Estrategia de Recuperación y Desinversión de Préstamos y Activos del Banco Santander. Antes de incorporarse al banco Santander en 2017, el Sr. Manzano trabajó en Deutsche Bank como Director de inmobiliario para España y Portugal y, anteriormente, en BAMI, Gecina y la antigua Metrovacesa. En la actualidad es miembro del consejo de administración de Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A., Altamira Santander Real Estate, S.A. o Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L., entre otras empresas. El Sr. Manzano es licenciado en Economía y Empresariales por la Universidad de Valladolid y MBA por ESADE (Barcelona).
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	D. Enrique Migoya Peláez es actualmente Managing Director del área de Equity Holdings de BBVA, donde gestiona la cartera de participaciones del banco. Su trayectoria profesional se ha desarrollado principalmente en la actividad de M&A, durante 7 años en el banco de inversión Goetzpartners, y los últimos 15 años en diversas posiciones en BBVA tanto en private equity como en gestión de la cartera industrial. El Sr. Migoya es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid. También ha realizado el Programa de Desarrollo Directivo y Programa Corporativo de Dirección por el IESE.

Número total de consejeros dominicales	6
% sobre el total del consejo	50,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Dña. Emma Fernández es desde 2016 fundadora de Kleinrock Advisors, una plataforma para asesorar a empresas de base tecnológica en materias de estrategia de negocio y transformación digital. Antes de fundar Kleinrock, la Sra. Emma Fernández trabajó en Indra Sistemas, S.A. donde

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	<p>Llegó a ser Directora General y miembro de los Comités Ejecutivo y de Gestión (2007-2015). Ha sido responsable global de Estrategia e Innovación, Gestión de RR.HH y Organización, Gobierno Corporativo, Responsabilidad Corporativa y Marca. De 1991 a 2006, ocupó varios puestos directivos en operaciones y corporativos como, por ejemplo, Directora de Marketing y Desarrollo Corporativo, incluyendo M&A (2003-2006) o Directora de Desarrollo Estratégico (1995-2002). Antes de incorporarse a Indra, la Sra. Fernández trabajó en Telefónica I + D en la división de optoelectrónica (1988-1990) y en Alcatel como ingeniera de investigación y desarrollo (1986-1988). Actualmente, es consejera independiente y miembro de la Comisión de Auditoría de EZENTIS, consejera independiente y miembro de la Comisión de Remuneraciones de Axway (en Francia), consejera independiente en ASTI Mobile Robotics Group, miembro del Consejo de Estrategia y Supervisión de la Fundación Aquae, miembro del Consejo Asesor de AERTEC Solutions y mentora en Ashoka y Endeavour. También ha sido miembro del Consejo de Administración de Sopra Steria (Francia) y de los Comités Ejecutivos de la Cámara de España, del Real Instituto Elcano y del Grupo de alto nivel sobre investigación aeronáutica de la UE y del Consejo Asesor para la Investigación e Innovación Aeronáutica en Europa (ACARE). La Sra. Fernández tiene un MBA del IE Business School (1987) y es ingeniero de telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid (1987).</p>
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	<p>. Vicente Moreno es Consejero de Banca March, y miembro del Patronato de la Fundación Accenture, del Consejo Profesional de ESADE y del International Advisory Council de la Hispanic Society of America. Ha sido Consejero Delegado (2005-2015) y Presidente Ejecutivo (2007-2015) de Accenture España. Durante este período también fue responsable de Accenture en Portugal, Israel y África. Anteriormente, fue Director General en Accenture Poland SP. Z.O.O. (1994-1997). Se incorporó a Accenture en 1985. En el pasado ha sido Patrono de la Fundación Princesa de Asturias, Vicepresidente de la Fundación SERES y Miembro de las siguientes instituciones: American Chamber of Commerce, American Business Council, Consejo empresarial de la CEOE, Círculo de Empresarios, Junta de protectores del Teatro Real, Consejo consultivo del Colegio Oficial de Ingenieros Navales, Consejo Consultivo del Instituto de Ingeniería de España y Asociación española de Consultoría. El Sr. Moreno es Ingeniero Naval por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Navales.</p>
DON JUAN BEJAR OCHOA	<p>D. Juan Béjar es en la actualidad Presidente de Globalvia Infraestructuras, S.A., Cofundador y Presidente de Bruc Management Projects, S.L. y Asesor Senior en Greenhill & Co. Europe LLP. De 2013 a 2015, el Sr. Béjar fue Consejero Delegado y Vicepresidente de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. (FCC). Antes de incorporarse a FCC en 2013, fue Presidente Ejecutivo de Cementos Portland Valderrivas, S.A. (2012-2013) y de Globalvia Infraestructuras (2009-2012). El Sr. Béjar también trabajó en Citi Alternative Investment - Citigroup Infrastructure Management Company (Londres) como Presidente de Citigroup Infrastructure Management Company (2007-2009) y en Grupo Ferrovial como CEO de Cintra Concesiones de Infraestructuras de Transporte, S.A., Ferrovial Infraestructuras y Ferrovial Aeropuertos (2002-2007), Director General (1998-2002) y Director de Diversificación (1991-1998). El Sr. Béjar también trabajó en Holcim Trading, S.A. como Director General (1983-1991), en Enasa Pegaso como Controlador de la red de concesiones (1981-1983) y en Hornos Ibéricos Alba como Director de Planificación (1978-1981). En la actualidad es Presidente de Globalvia Inversiones, S.A. y consejero de Bruc</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Iberia, S.A., entre otras empresas. El Sr. Béjar es licenciado en Derecho y Empresariales por el Instituto Católico de Administración y Dirección de Empresas.
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Dña. Beatriz Puente es en la actualidad, y desde finales del 2020, Chief Financial Officer de la empresa Siemens Gamesa Renewable Energy. Con anterioridad, era consejera y Directora General Económico Financiera de NH Hoteles, S.A. Antes de trabajar en NH Hoteles, S.A., fue Directora Financiera de AENA, S.A. (2013-2015) donde fue responsable de preparar y coordinar el proceso de privatización de la empresa y su salida a bolsa y liderar la negociación de la reestructuración de su deuda. Anteriormente, fue Directora Financiera (2007-2013) y Directora de Relación con Inversores y Desarrollo Corporativo (2005-2007) en Vocento, S.A. y fue responsable de la preparación de la salida a bolsa de la compañía. Antes de Vocento, la Sra. Puente trabajó en Citigroup Global Markets (España) como Vicepresidenta de la división de M&A de banca de inversión (2003-2004) y como Asociada de banca de inversión para Financial Institution & Latam (2001-2003). También trabajó como Directora Financiera en Quintiles, S.L. (1997-1998) y en Ernst & Young (España) (1995-1997). Además de su trabajo, la Sra. Puente ha sido miembro del consejo asesor de CUNEF desde septiembre de 2015 y profesora del módulo Fusiones y Adquisiciones en el Master de Finanzas. La Sra. Puente tiene un MBA por la J.L. Kellogg Graduate School of Management (Northwestern University) (2000) con una beca Fulbright y una Licenciatura en Ciencias Empresariales del Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF) (1995).

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	33,33

Respecto al Sr. Béjar, ver comentario en C.1.2

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	n.a. Es Otros externos	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Bilbao. Máster en Administración de Empresas (MBA) en INSEAD. Actualmente es Presidente de Metrovacesa, S.A., Consejero de Telefónica, S.A. (y vocal de la Comisión de Calidad y Sostenibilidad), Consejero de General de Alquiler de Maquinaria, S.A. (y presidente de su Comisión de Auditoría) y miembro del Consejo de Roadis Transportation Holdings SLU. Asimismo, es Senior Advisor de Apollo Investment Consulting Europe Ltd. para España. Hasta octubre de 2016 fue Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A. Asimismo, ha sido Director General del Área de Presidencia en Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Consejero Delegado de Vista Capital Expansión, S.A., SGEGR – Private Equity y Consejero Delegado de N+1 Private Equity. En Corporación Bancaria de España, S.A. – Argentaria desempeñó las funciones de Director General Adjunto en Banca Corporativa e Institucional, Consejero Delegado de Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A., y Presidente de Argentaria Bolsa, Sociedad de Valores. Trabajó en el Banco de Vizcaya, en el Banco Santander de Negocios, y en Mercapital, en calidad de Director de Banca Corporativa y Private Equity.

Número total de otros consejeros externos	1
% sobre el total del consejo	8,33

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 duodécimos de la Ley de Sociedades de Capital, D. Ignacio Moreno Martínez se encuadra dentro de la categoría de otros externos al no ser consejero dominical ni ejecutivo. Tampoco se le califica como consejero independiente pues, tal y como aparece explicado en el folleto de salida a Bolsa aprobado por la CNMV, el Sr. Moreno es beneficiario del plan de incentivos ("MIP") otorgado por el Banco Santander, S.A. y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con el derecho a percibir importes por conceptos distintos a su remuneración como consejero.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1	1	17,00	17,00	16,66	16,66
Independientes	2	2	2	2	50,00	50,00	50,00	50,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	3	3	3	25,00	25,00	25,00	25,00

El Consejo de Metrovacesa, S.A. está actualmente compuesto por 12 miembros.

Durante el ejercicio 2021, 3 de 12 miembros del Consejo han sido mujeres. La presencia de mujeres y hombres en el Consejo se considera equilibrada y además es destacable que las dos comisiones del Consejo de Administración (de Auditoría y de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad) están presididas por consejeras.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el 20 de enero de 2022 ha sido nombrada por el Consejo de Administración, mediante el procedimiento de cooptación, Dña. Azucena Viñuela Hernández como nueva consejera independiente, en sustitución de D. Juan Béjar Ochoa. En consecuencia, en la fecha de emisión de este informe, el número de consejeras de la Sociedad representa el 33,33% de la composición del Consejo y el 75% de los consejeros independientes.

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

El Consejo de Administración de la Sociedad, siguiendo las mejores prácticas en gobierno corporativo y, en particular, la Recomendación 14 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, impulsó durante el 2018 y aprobó a principios del 2019 una Política de Diversidad, que se encuentra disponible en la página web de Metrovacesa (<https://metrovacesa.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/reglas-internas-de-gobierno-corporativo/politica-de-diversidad>).

La Política de Diversidad en relación con el Consejo de Administración de Metrovacesa y de Selección de Consejeros ha sido favorablemente informada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

La Política de Diversidad tiene por objeto asegurar que las propuestas de nombramiento y reelección de Consejeros se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del Consejo de Administración, y favorecer la diversidad de conocimientos, de formación y experiencia profesional, de edad, y de género en el mismo, sin adolecer de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, en particular, por razón de género, de discapacidad, o de cualquier otra condición personal.

Los procedimientos de selección, nombramiento y renovación del Consejo de Administración deben ir dirigidos a lograr una composición diversa, equilibrada y adecuada para el ejercicio de las funciones que les son atribuidas por la Ley, los Estatutos Sociales y sus propios Reglamentos, todo ello en el mejor interés social. En particular, se velará para que los procedimientos de selección no contemplen discriminación alguna por diversidad de género, favoreciendo la selección de consejeras hasta conseguir una composición equilibrada de sexos en el Consejo de Administración.

Dentro de la evaluación anual que debe realizar el Consejo de Administración sobre su funcionamiento, se deberá valorar particularmente la aplicación de los distintos aspectos de diversidad. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anexo.

Al menos cada tres años, el Consejo de Administración debe ser auxiliado por un consultor externo para realizar la evaluación de su funcionamiento, debiendo ser expresamente instruido el consultor para supervisar el grado de cumplimiento de la presente Política de Diversidad y Selección.

Finalmente, la Sociedad deberá observar los objetivos esenciales de la Política de Diversidad y Selección en la contratación de cualquier directivo y empleado de Metrovacesa y su grupo, con el propósito de que exista plena diversidad de conocimientos, de formación, de experiencia profesional, de edad, y de género. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad será informada, al menos una vez al año, sobre el cumplimiento de lo anterior.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

El apartado 5 del Artículo 15 del Reglamento del Consejo establece, entre las funciones básicas de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, las siguientes:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido;

- Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo; y

-Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.

Quando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Durante el 2021, el número de consejeras ha representado un 25% de la composición total del Consejo de Administración, esto es, un porcentaje cercano al 30%, y un 50% de los administradores independientes. Las dos consejeras independientes presiden las dos únicas Comisiones del Consejo de Administración.

Respecto al número de altas directivas de la Sociedad, éstas representan el 40% del total.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha supervisado el cumplimiento de la Política de Diversidad y Selección de Consejeros con ocasión de la sustitución de un consejero dominical del Consejo durante el 2021 y, muy recientemente en enero de 2022, con la sustitución de otro independiente.

En ambos casos la Comisión ha verificado y concluido el cumplimiento de los principios rectores que deben regir en la selección de candidatos, particularmente la capacidad, experiencia y conocimientos de los candidatos, la integridad, y la ausencia de sesgos en los procesos de selección por razón del sexo.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

- Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	El Consejo de Administración tiene delegadas en la figura del Consejero Delegado las facultades necesarias para el desarrollo de sus funciones ejecutivas, esto es, todas menos aquellas que, de conformidad con la legislación societaria aplicable, son indelegables por el Consejo de Administración. No existe Comisión Ejecutiva en la Sociedad y ninguna de las dos Comisiones existentes tienen funciones ejecutivas delegadas.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Sin datos			

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Telefónica de España S.A.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	GAM, General de Alquiler de Maquinaria, S.A. Cotizada.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Spear Investments I. Cotizada en Holanda.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Roadis	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Ontime Corporate Union, S.L.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Sercotel Operadora SLU	CONSEJERO
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Cesce SA	CONSEJERO
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Informa D&B, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN BEJAR OCHOA	Globalvia	PRESIDENTE
DON JUAN BEJAR OCHOA	Bruc Management	PRESIDENTE
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Banca March	CONSEJERO
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Windar Renovables SA	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Axway Software, SA. Cotizada	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Gigas Hosting, S.A. Cotizada	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Effect Consultora y Soluciones Digitales, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Openbank, S.A.	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Asti Talent&Tech Foundation	VICEPRESIDENTE
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Merlin Properties, S.A.	PRESIDENTE
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Banco Santander México	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Santander Consumer Finance, S.A.	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Deva Capital Holding Company, S.L.U	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Deva Capital Management Company, S.L.U	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Laparanza, S.A.	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Landcompany 2020, S.L.	CONSEJERO
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Tresmares Santander Direct Lending, S.I.C.C, S.A.	PRESIDENTE
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Compañía Española de Viviendas En Alquiler, S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Altamira Santander Real Estate, S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Deva Capital Advisory Company, S.L.U	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Promontoria Manzana, S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Santander Real Estate, S.A., SGIIC	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Santander Capital Desarrollo, SGEIC, S.A.U	PRESIDENTE
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Santander Private Real Estate Advisory & Management, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Tresmares Growth Fund Santander, SCR, S.A.	PRESIDENTE
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Fremman Limited	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Landcompany 2020, S.L.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Retail Company 2021, S.L.	PRESIDENTE
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Tabasco Energía España, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Abent 3T SAPI de C.V.	CONSEJERO
DOÑA ANA BOLADO VALLE	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. Cotizada	CONSEJERO
DOÑA ANA BOLADO VALLE	Unicaja Banco, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ANA BOLADO VALLE	Caceis Bank Spain	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Distrito Castellana Norte, S.A.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	SBD Creixent, S.A.	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Promocions Terres Cavades, S.A.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Camarate Golf, S.A.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Anida Grupo Inmobiliario, S.L.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Tubos Reunidos, S.A. Cotizada	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Distrito Castellana Norte, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Cesce SA	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Informa D&B, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Corporación IBV Participaciones Empresariales, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Neotec Capital Riesgo SCR	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Coinversión Neotec SCR	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Momentum Social Investment Holding, S.L.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	PECRI Inversión, S.L.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Inverahorro, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Fundación Deporte y Desafío	PRESIDENTE

Hasta el 15 de diciembre de 2021, Consejero y Presidente de la Comisión de Regulación y Asuntos Institucionales, Vocal de la Comisión de Auditoría y Vocal de la Comisión de Sostenibilidad y Calidad.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DON FRANCISCO JAVIER GARCÍA-CARRANZA BENJUMEA	Responsable de Proyectos Especiales, Participaciones Industriales, Plataformas de Inversión y Reestructuraciones en Grupo Santander
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Jefe del área de participadas dentro del departamento de Reestructuración, Participadas, Bienes, Estrategia de Recuperación y Desinversión de Préstamos y Activos del Banco Santander.
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Director de Participadas Inmobiliarias en BBVA.
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Managing Director del área de Equity Holdings de BBVA
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	“Chief Financial Officer” de la empresa Siemens Gamesa Renewable Energy.

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[] Sí
[] No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

En el Reglamento del Consejo de Administración (art. 33.2) se establece que los consejeros debe informar de los cargos que desempeñen en los órganos de administración de otras sociedades y en cualquier caso no podrán formar parte de más de cuatro consejos de otras sociedades cotizadas. En la Política de Diversidad se ha replicado esta última previsión.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	940
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	252
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

Se hace constar que la Sociedad tiene suscrita una prima de seguro para cubrir la responsabilidad civil de los Consejeros, según condiciones usuales del mercado, cuyo coste total ha sido de 195.000 euros y cubre una responsabilidad hasta 70 millones. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito un seguro de accidentes para los miembros y cargos del Consejo de Administración cuyo coste asciende a 6.640 euros anuales en el ejercicio 2021.

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DOÑA PILAR MARTÍN BOLEA	Director Asesoría Jurídica
DOÑA ELENA ANDRADE LUQUE	Responsable Auditoria Interna
DOÑA CARMEN CHICHARRO SANZ	Director de Marketing e Innovación
DON JUAN CARLOS CALVO MATEOS	Director de Estrategia y Relación con Inversores
DON MIGUEL DÍAZ BATANERO	Director de Suelo
DON MIGUEL ANGEL MELERO PUERTA	Director de Medios y Organización
DOÑA RAQUEL BUENO MONTAVEZ	Director de Desarrollo de Negocio
DON BORJA TEJADA RENDÓN-LUNA	CFO
DON EDUARDO CARREÑO ORGAZ	COO
DOÑA MARIA PILAR RUIZ GALLARDO	Director de Terciario
DON ENRIQUE GRACIA COLLDEFORNIS	Director de Terciario

Número de mujeres en la alta dirección

4

Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	40,00
--	-------

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	2.347
---	-------

D. Enrique Gracias ha sido Director de Terciario (de 21 de abril de 2021 a 31 de diciembre de 2021) y Dña. D^o María Ruiz Gallardo fue Directora de Terciario (de 1 de enero de 2021 a 30 de abril de 2021)

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

Descripción modificaciones

El Reglamento del Consejo de Administración aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas el 19 de diciembre de 2017 y que entró en vigor con efectos 6 de febrero de 2018 ha sido objeto de modificación aprobada en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 26 de octubre de 2021, a fin de adaptarlo a los cambios introducidos en la Ley de Sociedades de Capital, el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas así como la atribución de funciones y competencias en materia de ESG en favor de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que en adelante ha pasado a ser denominada "Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad".

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 518.d) y 528 de la Ley de Sociedades de Capital, dichas modificaciones fueron informadas a la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de noviembre de 2021. Asimismo, se puso a disposición de los señores accionistas, desde la publicación del anuncio de convocatoria de la referida Junta, en la página web de la Sociedad una versión del Reglamento del Consejo de Administración en la que se reflejan los cambios aprobados por el Consejo en su reunión de 26 de octubre de 2021. Dicha versión puede ser consultada de forma ininterrumpida a través de la página web de la Sociedad (www.metrovacesa.com).

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección de consejeros

En todo caso, y en la medida de lo posible, se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento e informe justificativo previo de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ("CNRS").

De acuerdo con el apartado 2 del Artículo 8 del Reglamento del Consejo, el carácter de cada consejero deberá explicarse por el Consejo ante la Junta General de accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento y se confirmará o, en su caso, revisará anualmente en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. En caso de que existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la Sociedad explicará tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la Sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas.

En la Política de Diversidad se recogen igualmente normas sobre selección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración:

- i. En el caso de consejeros independientes, corresponderá a la CNRS realizar la oportuna propuesta de nombramiento y a la Junta General de Accionistas aprobar, en su caso, dicha propuesta; excepcionalmente, el nombramiento del consejero lo realizará el Consejo de Administración por cooptación de conformidad con lo establecido en el artículo 18.1 del Reglamento del Consejo de Administración y en el apartado 4 del artículo 529 decies LSC.
- ii. Para el resto de consejeros, la propuesta de nombramiento será realizada por el Consejo de Administración, previo informe favorable de la CNRS, y corresponderá a la Junta General de Accionistas aprobar, en su caso, la propuesta; excepcionalmente, el nombramiento del consejero lo realizará el Consejo de Administración por cooptación.
- iii. Independientemente de si el nombramiento lo acuerda la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración, la propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta general o del propio Consejo de conformidad con el apartado 5 del artículo 529 decies LSC.

Para la selección de candidatos al Consejo de Administración, la CNRS podrá contratar los servicios de uno o varios consultores externos especializados en la búsqueda y selección de candidatos con el fin de fortalecer la objetividad, eficiencia, eficacia e imparcialidad de los procedimientos para su identificación.

En la identificación de las candidaturas, el consultor deberá evaluar los requisitos recogidos en la Política de Diversidad.

Nombramiento de consejeros

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que se refieran a ellos.

Reelección de consejeros

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo fijado en los Estatutos Sociales, esto es, por un periodo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración (artículo 16 de los Estatutos). En ese sentido, cabe indicar que los consejeros que tenían un plazo de nombramiento superior a cuatro (4) años en la fecha de salida a bolsa en ningún caso superarán ese periodo desde dicha fecha.

Remoción de consejeros

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal y estatutariamente. El Consejo no propondrá el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que hubieran impedido su nombramiento como consejero independiente.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes a resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad de consejeros dominicales e independientes conforme al capital representado en el Consejo.

Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones a todos los miembros del Consejo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad y la configuración actual del Consejo, se considera que la misma es razonable y cumple con las recomendaciones de buen gobierno corporativo.

Los consejeros independientes, nombrados mediante un proceso selectivo riguroso, desempeñan sus funciones sin verse condicionados por relaciones con la Sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos.

Los consejeros dominicales cumplen el requisito de representar a los accionistas significativos.

Finalmente, el consejero ejecutivo cumple el requisito de desempeñar funciones de alta dirección de la Sociedad.

Por tanto, el Consejo de Administración cumple con las exigencias de composición y cualificación establecidas en su propio Reglamento, considerándose estas adecuadas y óptimas para el eficaz y diligente cumplimiento de sus competencias.

Los Consejeros han cumplido los deberes impuestos por las leyes, los Estatutos y los Reglamentos de la Sociedad, con fidelidad al interés social. En el desempeño de sus funciones todos y cada uno de los miembros del Consejo han obrado con la diligencia de un ordenado empresario y con la lealtad de un fiel representante, actuando siempre de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

En los primeros ejercicios tras la admisión a bolsa de la Sociedad, se realizó un proceso de evaluación basado en un cuestionario de autoevaluación aprobado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. El objetivo era consolidar el régimen de funcionamiento del Consejo para luego someterlo al análisis de un consultor externo.

El cuestionario personal e individual se dirigía a todos los consejeros y se solicitaba a los mismos su apreciación en relación a la composición, competencias y funcionamiento del Consejo de Administración y sus comisiones, así como en relación al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad.

En la evaluación del ejercicio 2020, la Sociedad contrató a Russell Reynolds como asesor externo para llevar a cabo la evaluación del Consejo de Administración y sus Comisiones. El proceso consistió en entrevistas personales a cada uno de los miembros del Consejo de Administración y en la evaluación mediante cuestionarios con preguntas relativas a las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, así como sobre las funciones atribuidas al Consejo y sus respectivas Comisiones por la Ley de Sociedades de Capital, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo. Dicha evaluación se ha enfocado asimismo en el análisis de requerimientos de gobierno corporativo bajo criterios ESG y en la comparativa de las prácticas seguidas por otras organizaciones similares consideradas como mejores prácticas del mercado.

En la evaluación del ejercicio 2021, sin embargo, no se ha contratado a ningún asesor interno y la evaluación se ha realizado internamente, si bien siguiendo análogos criterio y metodología a la del 2020.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Conforme se ha descrito anteriormente, la Sociedad contrató, para el proceso de evaluación del funcionamiento del Consejo y sus Comisiones, en el 2021 a Russell Reynolds, sin que existan relaciones de negocio significativas entre dicho consultor y la Sociedad o alguna sociedad del Grupo.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El Artículo 12 del Reglamento del Consejo, establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

Además, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.
- Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras en materia del mercado de valores.
- En el caso de los consejeros dominicales (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales.
- Cuando formen parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes a la Sociedad).
- Cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de este.

Si concurre alguna de las circunstancias de dimisión, el Consejo examinará el caso a la mayor brevedad y, a la vista de las circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. De todo ello dará cuenta el Consejo, razonadamente, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

Sí
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí
 No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí
 No

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato

El apartado 4 del artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El apartado 2 del artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, en materia de delegación de voto, establece que, cuando los consejeros no puedan acudir personalmente a las sesiones del Consejo de Administración, otorgarán su representación por escrito y con carácter especial para cada sesión a otro miembro del Consejo, incluyendo las oportunas instrucciones y comunicándolo al Presidente del Consejo de Administración.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría	8
--	---

Número de reuniones de Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad	7
--	---

El Presidente del Consejo de Administración ha participado en diez de las once sesiones del Consejo de Administración celebradas en el ejercicio al que se corresponde el presente Informe, y la única ausencia se debió a un motivo de salud.

Dado que la capitalización de la Sociedad no es elevada, no es necesario que la comisión de nombramientos y retribuciones sean dos comisiones separadas, de conformidad con el principio 22 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	83,33
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	10
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	90,97

Se asimilan a asistencias presenciales las reuniones celebradas por vía telemática con asistencia personal de los consejeros, habiendo sido éste el sistema habitual de celebraciones como consecuencia de los efectos de la pandemia de la Covid 19.

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[] Sí
[√] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración que regula el funcionamiento de la Comisión de Auditoría, establece, entre otras, las siguientes funciones:

- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría;
- Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión acerca de si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría;
- En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera

y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad; y

5. En relación con el auditor externo: (a) en caso de renuncia, examinar las circunstancias que lo hubieran motivado; (b) velar por que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia; (c) supervisar que la Sociedad comunique como información relevante el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido; (d) asegurar que el auditor externo se reúna anualmente con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y la evolución de la situación de la Sociedad; € asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Así mismo, el artículo 38.2 del Reglamento del Consejo de Administración, establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

En cumplimiento de los artículos señalados, la Comisión de Auditoría informa al Consejo de Administración, de forma previa a su aprobación y presentación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a los mercados de capitales, sobre la información financiera periódica de la Sociedad. En este sentido, los informes de la Comisión de Auditoría tienen por objetivo el poner de manifiesto aquellos aspectos contables que pudieran suponer, en su caso, un riesgo de salvedad en los informes de opinión de los auditores externos, formulando, a este efecto, las recomendaciones que estime convenientes al Consejo de Administración.

Así, la Comisión de Auditoría informó al Consejo de Administración sobre la información financiera de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018, 2019, 2020 y 2021: el 27 de febrero de 2019, sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018; el 27 de febrero de 2020, sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019; el 17 de febrero de 2021, sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020; el 29 de abril de 2021 sobre los resultados financieros del primer trimestre del ejercicio 2021; el 23 de julio de 2021, sobre los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2021; el 22 de octubre de 2021, sobre los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2021; y el 22 de febrero de 2022, sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON LUCAS OSORIO ITURMENDI	

D. Lucas Osorio Iturmendi, secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, fue nombrado por duración indefinida el 18 de febrero de 2016.

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La Comisión de Auditoría, en su sesión de 24 de febrero de 2020, analizó y debatió los términos del informe de los miembros de la Comisión sobre la independencia de sus auditores externos respecto al ejercicio 2019, informando favorablemente por unanimidad al Consejo de Administración. Con posterioridad, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 27 de febrero de 2020, ratificó por unanimidad el criterio de la Comisión de Auditoría en materia de independencia del auditor.

En relación con el ejercicio 2020, la Comisión de Auditoría, en su sesión de 17 de febrero de 2021 analizó y debatió los términos del informe de los miembros de la Comisión sobre la independencia de sus auditores externos respecto al ejercicio 2020, informando favorablemente por unanimidad. Por su parte, el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2021, ratificó por unanimidad el criterio de la Comisión de Auditoría en materia de independencia del auditor.

Asimismo, en relación con el ejercicio 2021, la Comisión de Auditoría, en su sesión de 22 de febrero de 2022 ha analizado y debatido los términos del informe de los miembros de la Comisión sobre la independencia de sus auditores externos respecto al ejercicio 2021, informando

favorablemente por unanimidad al Consejo de Administración. Con posterioridad, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 24 de febrero de 2022, ratificó por unanimidad el criterio de la Comisión de Auditoría en materia de independencia del auditor.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
 No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	11	0	11
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	5,65	0,00	5,65

Los auditores han facturado servicios relacionados con otros servicios relacionados con la auditoría (SCIIF), informes sobre procedimientos relacionados con el ratio de cobertura al servicio de deuda y un informe de revisión limitada sobre estados financieros consolidados intermedios a 31 de diciembre de 2020

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

- Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	6	6

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

La Sociedad fue constituida en el año 2016 y, desde entonces, ha sido auditada por el mismo auditor externo.

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

El artículo 16 del Reglamento del Consejo, establece el procedimiento de envío de información a los consejeros, para cada sesión del Consejo, conforme a lo establecido en los siguientes apartados del citado artículo:

3. La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción a cada uno de los miembros del Consejo de Administración que conste en los archivos de la Sociedad. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión. La convocatoria incluirá siempre el orden del día de la sesión y se procurará acompañar de la información relevante.

4. Con la convocatoria se procurará informar sobre aquellos puntos en los que se prevé que el Consejo de Administración adoptará una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción. Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el Presidente quiera someter a la aprobación del Consejo de Administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros concurrentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

5. El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregará con antelación suficiente, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia."

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí
 No

Explique las reglas

El apartado segundo del artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en, entre otros, los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos.
- (ii) Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales hubiera sido nombrado consejero.
- (iii) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras en materia del mercado de valores.

(iv) Cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación sociales a juicio de este.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

no aplica

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	3
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero	D. Ignacio Moreno Martínez Extinción por cualquier causa: 500 (miles de €) D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren Extinción por cualquier causa: 2 x Retribución total anual percibida en el ejercicio anterior D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren Pacto no concurrencia ex post: 1.090,50 (miles de €) D. Eduardo Carreño Orgaz Extinción por cualquier causa: (excepto baja voluntaria y despido disciplinario): Retribución total anual percibida en el ejercicio anterior.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JUAN BEJAR OCHOA	VOCAL	Independiente
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	PRESIDENTE	Independiente
DON CARLOS MANZANO CUESTA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Durante el ejercicio 2021 no se han producido variaciones en la composición de la Comisión.

No obstante, se deja constancia de que, con fecha 20 de enero de 2022, D. Juan Béjar Ochoa ha dimitido como consejero de la Sociedad y de su Comisión de Auditoría, habiendo sido cubierto su posición por Dña. Azucena Viñuela Hernández, consejera independiente, quien además ocupa el cargo de Presidenta de la Comisión desde el 6 de febrero de 2022.

Las actuaciones más significativas desarrolladas durante el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

a. Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

La Comisión ha revisado e informado favorablemente las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020. En ese contexto, la Comisión informó favorablemente el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2020, el informe de actividades de la propia Comisión de 2020, el informe sobre independencia del auditor externo PriceWaterHouseCoopers ("Auditor Externo") y el informe sobre operaciones vinculadas del 2020.

Las cuentas anuales informadas por la Comisión, una vez formuladas por el Consejo de Administración, fueron sometidas a la Junta General Ordinaria de 5 de mayo de 2021, que procedió a su aprobación.

b. Información económico-financiera

La Comisión ha revisado periódicamente la información financiera de la Sociedad, particularmente aquella que se hace pública trimestralmente, habiendo sido informada favorablemente con carácter previo a su sometimiento al Consejo de Administración.

En particular, ha analizado en detalle, junto con los responsables de su elaboración, los aspectos financieros y no financieros más relevantes durante el ejercicio, así como las novedades introducidas en las normas contables y los criterios aplicados por la Sociedad.

Con motivo de la información financiera anual del 2020 y semestral del 2021, la Comisión se ha reunido con el Auditor Externo y los valoradores de activos Savills y CBRE.

c. Operaciones vinculadas

La Comisión ha conocido regularmente las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad con sus determinados accionistas significativos y otras empresas vinculadas a administradores.

En particular, la Comisión ha informado favorablemente operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad con entidades financieras que son accionistas de la Sociedad (Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.) o con una entidad financiera en las que una administradora es consejera (Unicaja Banco, S.A.), siendo la gran mayoría de dichas operaciones de naturaleza crediticia (renovación de líneas de crédito, refinanciación de deuda, financiaciones de proyectos, etc.). No obstante, también ha informado otras operaciones como la prestación de servicios tales como el de banco agente (Banco Santander), el arrendamiento de un punto de venta (Banco Santander), la venta de activos por la Sociedad a entidades financieras que son accionistas de la Sociedad (Ban

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Principales actuaciones durante el ejercicio 2021

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	06/02/2018

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad		
Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	PRESIDENTE	Independiente
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	VOCAL	Independiente
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	VOCAL	Otro Externo
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	50,00
% de consejeros otros externos	25,00

Principales actuaciones durante el ejercicio 2021

La Comisión, entre otras, ha realizado las siguientes actividades durante el 2021:

- i. Ha revisado e informado favorablemente la documentación de buen gobierno corporativo de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2020, en el ámbito de sus competencias. En concreto la siguiente: (i) el informe anual de remuneraciones; (ii) el informe anual de actividades de la Comisión; y (iii) el informe anual de gobierno corporativo;
- ii. Ha elaborado un nuevo plan de incentivos a largo plazo para el Consejero Delegado y miembros del equipo directivo;
- iii. Ha analizado e informado favorablemente la nueva política de remuneraciones de consejeros para los ejercicios 2021 a 2023;
- iv. Ha analizado la brecha salarial por cada uno de los niveles profesionales de la Sociedad y propuesto ciertas medidas para reducirla;
- v. Ha analizado la información disponible, incluyendo el cuestionario de grado de ocupación y la matriz de competencias, e informado favorablemente el nombramiento de D. Enrique Migoya como nuevo consejero dominical de la Sociedad;
- vi. Ha valorado e informado favorablemente la contratación de D. Enrique Gracia como nuevo directivo de la Sociedad;
- vii. Ha analizado los plazos de vigencia y de renovación de los cargos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;
- viii. Ha revisado el cumplimiento de objetivos correspondientes al ejercicio 2020 por parte del equipo directivo (incluido el Consejero Delegado), e informado favorablemente las retribuciones variables correspondientes;

- ix. Ha revisado e informado favorablemente la propuesta de incrementos salariales de determinados miembros del equipo directivo para el 2021;
- x. Tras la decisión del Consejo de Administración de la Sociedad, ha incorporado a su ámbito de actuación las funciones relacionadas con la sostenibilidad, incluyendo la actualización del Plan de Sostenibilidad y el establecimiento de la estrategia ESG;
- xi. Ha modificado el Reglamento de la Comisión para reflejar las recientes modificaciones introducidas en el Código Unificado de Buen Gobierno y la Ley de Sociedades de Capital en relación con las funciones de las comisiones de nombramientos y retribuciones, así como para atribuir a la Comisión las funciones de supervisión y seguimiento de las políticas de sostenibilidad;
- xii. Ha revisado e informado favorablemente la fijación de objetivos en relación con la retribución variable anual y al incentivo extraordinario plurianual del Consejero Delegado y el equipo directivo de la Sociedad;
- xiii. Ha revisado y propuesto las métricas y parámetros de cumplimiento del incentivo a largo plazo (LTIP) 2021-2023, correspondientes al primer y segundo ciclo del plan, tanto del Consejero Delegado como del equipo directivo;
- xiv. Ha modificado e informado favorablemente los contratos del Presidente y Consejero Delegado para adaptarlos a la nueva Política de Remuneraciones y al LTIP 2021-2023;
- xv.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Sin perjuicio de otras competencias que le puedan corresponder, son funciones de la CNRS:

- (i) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- (ii) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- (iii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
- (iv) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
- (v) Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo, proponiendo asimismo las condiciones básicas de sus contratos.
- (vi) Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- (vii) Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de Comisiones Ejecutivas o de Consejeros Delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
- (viii) Comprobar la observancia de la política retributiva de la Sociedad.
- (ix) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos.
- (x) Velar por que los eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión.
- (xi) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones.
- (xii) Supervisar, sin perjuicio de las funciones de la Comisión de Auditoría en relación con los procesos de elaboración e integridad de la información no financiera, que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales, facultad indelegable del Consejo de Administración, identifiquen e incluyan, al menos: a) los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados,

clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales; b) los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y de su gestión; c) los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial; d) los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés; y e) las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

(xiii) Evaluar y revisar periódicamente las políticas de sostenibilidad en materia medioambiental y social, velando por que cumplan su misión de promover el interés social y tomen en cuenta los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

(xiv) Supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y políticas fijadas.

(xv) Elaborar un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias.

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad se compone de cuatro consejeros siendo dos independientes.

La CNRS se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente.

La CNRS podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020		Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	1	33,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad	1	25,00	1	25,00	1	25,00	1	25,00

Se deja constancia de que, con fecha 20 de enero de 2022, D. Juan Béjar Ochoa ha dimitido como consejero de la Sociedad y de su Comisión de Auditoría, habiendo sido cubierto su posición por Dña. Azucena Viñuela Hernández, consejera independiente, quien además ocupa el cargo de Presidenta de la Comisión desde el 6 de febrero de 2022.

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las Comisiones del Consejo de Administración se establece en los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración para la Comisión de Auditoría y el artículo 15 para la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad).

Ambos textos se encuentran publicados en la página web corporativa de la Sociedad.

Asimismo, se han aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad los dos reglamentos que regulan la composición, funcionamiento, competencias y facultades de las Comisión de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones. Asimismo, estas dos comisiones elaboran anualmente las memorias de actividades.

Con fecha 26 de octubre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó por unanimidad, las modificaciones de los Reglamentos del Consejo y de las Comisiones del Consejo, en este último caso informadas favorablemente por las respectivas Comisiones. El objetivo principal de las mismas es reflejar en los Reglamentos las modificaciones introducidas en el Código Unificado de Buen Gobierno y la Ley de Sociedades de Capital respecto a las funciones del Consejo y sus Comisiones, así como atribuir a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las funciones



INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

de supervisión y seguimiento de las políticas de sostenibilidad. Dicha Comisión pasará a llamarse la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

De acuerdo con el artículo 28 del Reglamento del Consejo, el consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés, ya sean directos o indirectos, al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representante de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable. Asimismo, la Sociedad informará, cuando proceda conforme a la ley, sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se hayan encontrado los consejeros (o personas vinculadas a los mismos) durante el ejercicio en cuestión y que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

A los efectos del anterior párrafo, se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él, o en el caso de un consejero dominical, al accionista o accionistas que propusieron o efectuaron su nombramiento o a personas relacionadas directa o indirectamente con aquellos.

Se entienden como personas vinculadas a los administradores:

- a) El cónyuge del administrador o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
- c) Los cónyuges (o personas con análoga relación de afectividad) de los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero.
- d) Las sociedades o entidades en las que el consejero posea directa o indirectamente, incluso por persona interpuesta, una participación que le otorgue una influencia significativa o desempeñe en ellas o en su sociedad dominante un puesto en el órgano de administración o en la alta dirección. A estos efectos, se presume que otorga influencia significativa cualquier participación igual o superior al 10% del capital social o de los derechos de voto o en atención a lo cual se ha podido obtener, de hecho o de derecho, una representación en el Consejo de Administración de la Sociedad.
- e) En el caso de los consejeros dominicales, adicionalmente, los accionistas a propuesta de los cuales se hubiera procedido a su nombramiento.

Por su parte, el Reglamento de la Junta General de la Sociedad establece en su artículo 30 la obligación de los accionistas de abstenerse de ejercitar los derechos de voto correspondientes a sus acciones cuando se trate de adoptar un acuerdo que tenga por objeto:

- a) Liberarle de una obligación o concederle un derecho;
- b) Facilitarle cualquier tipo de asistencia, incluida la prestación de garantías a su favor; o
- c) Dispensarle de las obligaciones derivadas del deber de lealtad, de conformidad con la normativa aplicable.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 34 del Reglamento del Consejo, salvo que por la naturaleza de las transacciones corresponda su aprobación a la Junta General conforme a la Ley o los estatutos sociales de la Sociedad, la aprobación de las operaciones vinculadas corresponde al Consejo de Administración, que no podrá delegar esa competencia salvo en los casos indicados a continuación, siendo preciso, para la aprobación de una operación vinculada, el previo informe de la Comisión de Auditoría.

De esta manera, el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado, evaluando 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo podrá delegar la aprobación de las siguientes operaciones vinculadas: (i) aquellas que sean entre empresas del grupo de la Sociedad que se realicen en el ámbito de la gestión ordinaria y en condiciones de mercado; o (ii) que se concierten en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a un elevado número de clientes, se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y cuya cuantía no supere el 0,5% por ciento neto de la cifra de negocios de la Sociedad.

En los casos anteriores (o en otros, según sean modificados por la ley en cada momento) no se requerirá un informe previo de la Comisión de Auditoría. No obstante, el Consejo deberá establecer en relación con dichas operaciones un procedimiento interno de información y control

periódico, en el que deberá intervenir la Comisión de Auditoría, que deberá verificar la equidad y transparencia de dichas operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables a las anteriores excepciones.

Asimismo, el artículo 14.5.(viii) recoge la competencia de la Comisión de Auditoría de informar con carácter previo al Consejo de Administración sobre las operaciones con partes vinculadas.

En la práctica, la Comisión de Auditoría estudia y analiza todas las operaciones vinculadas, informando al Consejo de Administración para que sea éste el que apruebe o rechace la operación en cuestión.

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o 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, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	BANCO SANTANDER, S.A.	49,36	Metrovacesa	5.400	Consejo de Administración	D. Mariano Olmeda Sarrión D. Carlos Manzano Cuesta Dña. Ana Bolado Valle D. Javier García-Carranza Benjumea	NO
(2)	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	20,85	Metrovacesa	13.000	Consejo de Administración	D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas D. Enrique Migoya Peláez	NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	BANCO SANTANDER, S.A.	Societaria	Préstamo
(2)	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Societaria	Préstamo

En el apartado de % Participación se ha hecho referencia a la participación directa e indirecta del accionista correspondiente en la Sociedad

El importe de los préstamos corresponde al sumatorio del volumen total aprobado, el cual se subdivide en diversos préstamos promotores y financiación corporativa. En algunos casos, los préstamos finalmente firmados ha sido por importe inferior al inicialmente aprobados por necesidades del negocio.

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

D.4. Informe de manera individualizada de las 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 cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.5. Detalle de manera individualizada las 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, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Banco Santander, S.A.	Importe otorgado en la refinanciación del préstamo sindicado corporativo	72.000
Banco Santander, S.A.	Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	14.500
Banco Santander, S.A.	Préstamo otorgado a Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	27.566
Banco Santander, S.A.	Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	15.000
Banco Santander, S.A.	Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	14.650
BBVA	Importe otorgado en la refinanciación del préstamo sindicado corporativo	47.500
BBVA	Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	13.000
Unicaja Banco, S.A.	Dado que la Consejera de la Sociedad Dña. Ana Bolado es consejera, asimismo, de la entidad Unicaja Banco S.A., la operación antes mencionada se ha considerado operación vinculada. Se trata de préstamos promotores para varios proyectos de promoción inmobiliaria, así como la financiación sindicada del grupo. Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	7.600
Unicaja Banco, S.A.	Dado que la Consejera de la Sociedad Dña. Ana Bolado es consejera, asimismo, de la entidad Unicaja Banco S.A., la operación antes mencionada se ha considerado operación vinculada. Se trata de préstamos promotores para varios proyectos de promoción inmobiliaria, así como la financiación sindicada del grupo Préstamo otorgado a Metrovacesa, S.A.	19.550
Unicaja Banco, S.A.	Dado que la Consejera de la Sociedad Dña. Ana Bolado es consejera, asimismo, de la entidad Unicaja Banco S.A., la operación antes mencionada se ha considerado operación vinculada. Se trata de préstamos promotores para varios proyectos de promoción inmobiliaria, así como la financiación sindicada del grupo Refinanciación préstamo sindicado (nuevo nominal)	17.500

D.6. Detalle 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.

El artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración define y regula el concepto de conflicto de interés.

A estos efectos, se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada con él, o en el caso de un consejero dominical, al accionista o accionistas que propusieron o efectuaron su nombramiento o a personas relacionadas directa o indirectamente con aquellos.

A los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a) El cónyuge del administrador o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) del consejero.
- c) Los cónyuges (o personas con análoga relación de afectividad) de los ascendientes, descendientes y hermanos del consejero.
- d) Las sociedades o entidades en las que el consejero posea directa o indirectamente, incluso por persona interpuesta, una participación que le otorgue una influencia significativa o desempeñe en ellas o en su sociedad dominante un puesto en el órgano de administración o en la alta dirección. A estos efectos, se presume que otorga influencia significativa cualquier participación igual o superior al 10% del capital social o de los derechos de voto o en atención a lo cual se ha podido obtener, de hecho o de derecho, una representación en el Consejo de Administración de la Sociedad.
- e) En el caso de los consejeros dominicales, adicionalmente, los accionistas a propuesta de los cuales se hubiera procedido a su nombramiento.

El consejero deberá comunicar la existencia de conflictos de interés, ya sean directos o indirectos, al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representante de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable. Además, la Sociedad informará, cuando proceda conforme a la ley, sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se hayan encontrado los consejeros (o personas vinculadas a los mismos) durante el ejercicio en cuestión y que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

Asimismo, el artículo 15 relativo a Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad recoge como competencia propia velar por que los eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Sociedad. Asimismo, podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta de Metrovacesa, disponible en la página web de la misma, establece las normas de conducta aplicables en materia de relación con las operaciones por cuenta propia, información privilegiada, manipulación del mercado y operaciones de autocartera, siendo de aplicación a, entre otros, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y altos directivos.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

[] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Como pilar del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, Metrovacesa, S.A. y sus sociedades dependientes, (en adelante e indistintamente, "Metrovacesa", "la Compañía" o "el Grupo") disponen de una Política de Control y Gestión de Riesgos aprobada por el Consejo de Administración, cuyo objetivo es definir los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa, asegurando un marco general de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que operan las sociedades del Grupo.

El Modelo de Gestión de Riesgos adoptado por la Sociedad es integral y considera todos los riesgos significativos a los que Metrovacesa puede estar expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar al cumplimiento del Plan de Negocio, tanto de naturaleza estratégica, como operacionales, financieros y no financieros o de cumplimiento de las normativas más relevantes que conciernen al Grupo.

El modelo de control y gestión de riesgos adoptado por Metrovacesa se basa en un proceso continuo que se desarrolla en las siguientes etapas:

- Identificación
- Evaluación
- Gestión
- Reporte y monitorización
- Actualización

Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, durante el ejercicio se ha llevado a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se ha involucrado a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.

Todos los directivos de Metrovacesa tienen la responsabilidad de cumplir la Política de Control y Gestión de Riesgos en su ámbito de gestión y de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas direcciones y departamentos afectados, en su caso.

Las funciones y responsabilidades de los distintos órganos y personas involucradas en la gestión de riesgos son las siguientes:

Consejo de Administración

Como facultad indelegable, el Consejo de Administración de Metrovacesa tiene la responsabilidad de determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Comisión de Auditoría

Las funciones relacionadas con la supervisión de los sistemas de control interno y gestión de riesgos, dirigidas a que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles aprobados, se han delegado en la Comisión de Auditoría, siendo estas supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos.

Es asimismo responsabilidad de la Comisión de Auditoría mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la compañía.

Dirección

La Dirección de Metrovacesa tiene las siguientes responsabilidades y funciones en relación con el Sistema de Control y Gestión de Riesgos:

- Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados; y confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de los mismos.
- Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta.
- Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello.
- Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría sobre el control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la compañía.

Auditoría Interna

La Función de Auditoría Interna da soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones:

- Coordinar y supervisar el funcionamiento del Sistema de Control y Gestión de riesgos.
- Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de las correspondientes acciones de seguimiento, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos, realizando el reporting periódico sobre su situación a la Comisión de Auditoría quien reportará a su vez los resultados al Consejo de Administración.
- Asegurar el correcto funcionamiento del Sistema de Control y Gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de los riesgos, en la identificación y evaluación de los mismos.
- Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada en el plan anual de trabajo e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría.

Responsables de los Riesgos

En Metrovacesa la gestión de los riesgos es asumida por cada uno de los responsables de las áreas de negocio, sistema de la información, legal, financiero y el resto de áreas operativas. Como responsables de riesgos tienen que:

- Evaluar en profundidad los riesgos que están bajo su área de responsabilidad.
- Proponer y reportar los indicadores para su seguimiento.
- Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación.
- Informar sobre la eficacia de dichos planes.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.

Todos los directivos y empleados de Metrovacesa tienen la responsabilidad de cumplir la Política de Control y Gestión de Riesgos en su ámbito de gestión y de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas direcciones y departamentos afectados, en su caso.

Las funciones y responsabilidades de los distintos órganos y personas involucradas en la gestión de riesgos son las siguientes:

Consejo de Administración

Como facultad indelegable, el Consejo de Administración de Metrovacesa tiene la responsabilidad de determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Comisión de Auditoría

Las funciones relacionadas con la supervisión de los sistemas de control interno y gestión de riesgos, dirigidas a que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles aprobados, se han delegado en la Comisión de Auditoría, siendo estas supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y de su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos.

Es asimismo responsabilidad de la Comisión de Auditoría mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que, como resultado de la monitorización y supervisión del sistema, puedan afectar a la gestión de la compañía.

Dirección

La Dirección de Metrovacesa tiene las siguientes responsabilidades y funciones en relación con el Sistema de Control y Gestión de Riesgos:

- Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados; y confirmar los resultados de las evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de los mismos.
- Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta.
- Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello.
- Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría sobre el control y gestión de riesgos que se lleva a cabo en la compañía.

Auditoría Interna

La Función de Auditoría Interna da soporte a la Comisión de Auditoría en el cumplimiento de sus responsabilidades a través de las siguientes funciones:

- Coordinar y supervisar el funcionamiento del Sistema de Control y Gestión de riesgos.
- Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos, y los resultados de las correspondientes acciones de seguimiento, elaborados por cada uno de los responsables de los riesgos, realizando el reporting periódico sobre su situación a la Comisión de Auditoría quien reportará a su vez los resultados al Consejo de Administración.
- Asegurar el correcto funcionamiento del Sistema de Control y Gestión de riesgos dando soporte metodológico a los responsables de los riesgos, en la identificación y evaluación de los mismos.
- Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos planificada en el plan anual de trabajo e informar sobre la misma a la Comisión de Auditoría.

Responsables de los Riesgos

En Metrovacesa la gestión de los riesgos es asumida por cada uno de los responsables de las áreas de negocio, sistema de la información, legal, financiero y el resto de áreas operativas. Como responsables de riesgos tienen que:

- Evaluar en profundidad los riesgos que están bajo su área de responsabilidad.
- Proponer y reportar los indicadores para su seguimiento.
- Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación.
- Informar sobre la eficacia de dichos planes.

E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Metrovacesa clasifica los riesgos en cuatro categorías: Estratégicos, Operacionales, Financieros y Cumplimiento.

Riesgos Estratégicos: son los asociados a los objetivos clave a largo plazo, pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, socios, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio. Los principales riesgos de esta categoría son el mercado inmobiliario, cartera de suelos y ESG (ambiental, social y gobierno).

Riesgos Operacionales: son aquellos relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos del propio negocio y operativos. Los principales son los relativos desarrollo operativos de proyectos, la transformación del suelo, comercialización, atracción y retención del talento, tecnología y ciberseguridad.

Riesgos Financieros: están relacionados con la gestión económico-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones, siendo los principales la valoración de activos, la disponibilidad de financiación y liquidez, así como la fiabilidad de la información financiera y de gestión.

Riesgos de Cumplimiento: son aquellos relativos al cumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la Compañía.

Para los riesgos de mayor impacto y probabilidad, la Compañía dispone de procedimientos de identificación de eventos de riesgo que ayudan a tener una monitorización continua y hacer seguimiento de los planes de gestión para su prevención o mitigación.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La Política de Control y Gestión de Riesgos aprobada por el Consejo de Administración define las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia y determinar los indicadores para que este pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para Metrovacesa en cada momento.

Durante 2021 se ha continuado con la identificación, definición y adaptación de los indicadores cuantitativos y cualitativos de los riesgos de mayor criticidad, sobre la base de la evaluación de riesgos realizada en el ejercicio. Dichos riesgos han sido objeto de monitorización y se han establecido planes de acción en aquellos en los que se superaban los niveles de tolerancia fijados. El resultado de dichos informes de monitorización de riesgos ha sido remitido periódicamente a los miembros del Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

En el ejercicio 2021 la Compañía ha revisado el mapa de riesgos y la actualización de políticas otorgando una mayor ponderación a los riesgos asociados a la incertidumbre económico-financiera y la valoración de activos.

Resultado de dicha actualización la Compañía ha incorporado el riesgo ESG como riesgo estratégico en el mapa de riesgos corporativo.

Adicionalmente, durante el tercer trimestre de 2021, se han abordado específicamente los riesgos de ámbito comercial y de operaciones reforzando su monitorización con la búsqueda y/o redefinición de indicadores más adecuados que permitieran anticipar riesgos y fijar planes de actuación más efectivos.

Por lo que se refiere a los riesgos asociados al área de operaciones, se ha analizado especialmente la situación de la actividad de construcción respecto a los incrementos de los costes de materiales o desviaciones de plazos en proyectos, sobre los cuales el Consejo de Administración ha estudiado posibles medidas que permitan anticipar, acotar y mitigar el riesgo de tensiones de mercado. Asimismo en el último trimestre del año del 2021 se ha puesto de manifiesto el riesgo asociado a la transformación urbanística de los suelos de la cartera. Se han alcanzado ciertos hitos urbanísticos que han impactado desfavorablemente en la clasificación de unos suelos muy concretos y por ende en su valor. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado y limitado debido a que la materialización del riesgo se encuentra acotada a un número de suelos reducido. Además, la Compañía estima que la situación urbanística de algunos de ellos podría revertir, hecho que limita el impacto económico y operacional.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

Auditoría Interna ha informado a la Comisión de Auditoría sobre el funcionamiento del sistema de gestión y control y sobre su adecuación a las circunstancias actuales de Metrovacesa.

En este sentido, entre otras cuestiones, se han actualizado las definiciones de los riesgos y su denominación para mejorar su entendimiento y alinear la taxonomía con aspectos concretos que afectan a la Sociedad y se ha analizado la evolución del mapa de riesgos, identificando aquellos que han variado más respecto del ejercicio anterior. Entre otras conclusiones, se ha estimado que todos los riesgos vinculados con la crisis económica-financiera han de formar parte del bloque de riesgo más elevado, debiendo fusionarse algunos de ellos.

Todos los riesgos considerados relevantes por Metrovacesa en el contexto actual han sido debidamente monitorizados habiéndose identificado y en su caso actualizado los controles asociados, así como los procedimientos de gestión específicos y planes de acción para los que se ha asignado un responsable. Dichos planes de acción han sido reportados a la Comisión de Auditoría para dar respuesta a aquellos riesgos que han superado el nivel de tolerancia fijado.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante SCIIF) de Metrovacesa se ha diseñado como el conjunto de procesos que lleva a cabo la entidad para proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera elaborada y reportada por el Grupo.

El SCIIF cuenta con la participación de todos los niveles de la organización y es llevado a cabo por todo el personal de la entidad que está involucrado en las operaciones y en la preparación de la información financiera. Las principales funciones y responsabilidades relativas al Sistema de Control Interno de la Información Financiera del Grupo Metrovacesa se resumen en los siguientes puntos:

- La formulación y aprobación de la información financiera es responsabilidad del Consejo de Administración a propuesta del Consejero Delegado y de la Dirección Financiera.
- La supervisión del SCIIF es responsabilidad de la Comisión de Auditoría.
- El diseño e implantación del SCIIF es responsabilidad de la Dirección Financiera.

A continuación, se resumen las funciones y responsabilidades relativas al SCIIF:

Órganos de Dirección:

- Consejo de Administración, cuyas responsabilidades son:

• Formulación y aprobación de la información financiera regulada.

- Comisión de Auditoría, cuyas responsabilidades son:

- Supervisión de información financiera.
- Supervisión de las actividades de auditoría interna y de los auditores externos.
- Aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF.
- Supervisión y conclusión de eficacia del SCIIF.

- Comité de Dirección, cuyas responsabilidades son:

- Supervisar y analizar los informes sobre la efectividad del SCIIF reportados por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.
- Seguimiento de las incidencias, deficiencias y áreas de mejora del SCIIF reportadas por la Dirección Financiera y/o Auditoría Interna.

Dirección Financiera:

- Diseño, implementación, evaluación y seguimiento global del SCIIF.
- Informar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF al CEO y a la Comisión de Auditoría.

Departamentos y áreas:

- Responsables del proceso, cuyas responsabilidades son:

- Identificar los riesgos que puedan afectar a la información financiera en el proceso.
- Proponer e implantar los controles más adecuados para mitigar los riesgos.
- Asegurarse de que los controles están funcionando eficazmente.
- Reportar sobre el funcionamiento del control interno en el proceso.
- Ejecución de recomendaciones.

- Responsable de control, cuyas responsabilidades son:

- Ejecutar los controles.
- Informar sobre las incidencias que se produzcan.

Auditoría Interna:

- Planificación de auditorías internas del SCIIF.
- Ejecución de las pruebas de auditoría del SCIIF y comunicación de los resultados.
- Seguimiento de las recomendaciones emitidas.
- Preparación de los informes para la Dirección y la Comisión de Auditoría sobre las versiones realizadas.

Compete al Consejo de Administración tal y como se detalla en su Reglamento, entre otras, las siguientes funciones:

- La determinación de la Política de Control y Gestión de Riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.
- La formulación de las Cuentas Anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, así como su presentación a la Junta General de Accionistas.
- La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- La determinación de la Política de Gobierno Corporativo de la sociedad y del Grupo, su organización y funcionamiento.

Las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría en relación al control interno contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración de Metrovacesa son las siguientes:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que los accionistas planteen en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas presentarán recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad o el grupo.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El Consejo de Administración, responsable último de la información financiera, ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante la delegación de dicha tarea en la Comisión de Auditoría. De esta forma, la Comisión de Auditoría asegura el correcto cumplimiento de las responsabilidades definidas y asignadas tanto a la Dirección Financiera (responsable en la preparación de la información financiera) como a los demás departamentos y áreas relativas al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de la sociedad, que deben velar por favorecer la transparencia y veracidad de dicha información.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, disponible en la intranet y en la web corporativa, que constituye el marco de referencia en cuanto a los principios básicos a los que deben atenerse las empresas integrantes del Grupo y todos sus empleados y administradores en el desarrollo de sus actividades.

El Código de Ética debe ser aceptado por todos los empleados y personas que por cualquier circunstancia estén sujetas a éste.

Cualquier modificación del presente Código deberá ser aprobado, a propuesta del Comité de Control, por el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría, comunicándose a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Existe un Buzón de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Compañía, que permite comunicar las conductas irregulares, así como otros aspectos relacionados con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Ética y cualquier hecho de carácter similar.

Metrovacesa cuenta con un procedimiento específico que regula la tramitación de las denuncias recibidas de tal forma que cualquier empleado o tercero que tenga conocimiento fundado de la comisión de un acto ilícito en los términos antes expuestos, deberá comunicarlo directamente al Comité de Control a través del Buzón de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha adoptado medidas apropiadas para garantizar la confidencialidad de todos los datos y se asegurará de que los relativos a la identidad del denunciante no sean divulgados al denunciado durante la investigación, respetando en todo caso los derechos fundamentales de la persona, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, puedan adoptar las autoridades judiciales competentes.

El Comité de Control mantiene un registro de todas las denuncias y comunicaciones que sean recibidas. El Secretario del Comité de Control es responsable de custodiar las denuncias, así como cualquier información adicional recibida y aquella recopilada durante la fase de investigación. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos.

Con carácter anual el Comité de Control reporta la relación de denuncias recibidas a la Comisión de Auditoría y que se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de Control, sin que ninguna de ellas tenga impacto en la información financiera.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera ha recibido formación durante 2021 sobre el modelo global actualizado explicando el contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF, así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte, el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Durante el ejercicio 2021 la Compañía ha actualizado el Mapa de Riesgos donde se determinan los nuevos riesgos que afectan a toda la estructura organizativa y en base a la nueva estrategia de negocio definida y a las circunstancias de los mercados. Este mapa ha sido presentado a la Comisión de Auditoría para su revisión y posterior aprobación por el Consejo de Administración.

En esta línea, la Compañía tiene adoptada una Política de Control y Gestión de Riesgos, aprobada por el Consejo de Administración, que tiene por objeto establecer los principios para identificar, analizar, evaluar, gestionar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Metrovacesa. Los riesgos tal y como se contempla en la presente política han sido evaluados considerando el impacto, probabilidad y nivel de gestión asociados.

Adicionalmente, se han definido indicadores de riesgos y controles para cada evento de riesgo identificado y se han definido las directrices a seguir para identificar y mantener los riesgos críticos dentro de los límites de tolerancia aprobados de modo que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la sociedad en cada momento.

En aras de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, la Compañía cuenta con un Sistema de Prevención de Riesgos Penales. La matriz de riesgos y controles que estructura el sistema contiene riesgos específicos que impactan en la información financiera (entre otros riesgos de índole fiscal, falsedad contable y fraude). Asimismo, en el Mapa de Riesgos actualizado por la Compañía, se han identificado aquellos eventos de riesgos específicos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, así como los controles necesarios para mitigar dichos riesgos.

La Compañía cuenta con un procedimiento formalizado en el que se especifican los criterios, cuantitativos y cualitativos, para la determinación y actualización anual del alcance del SCIIF, que permite identificar los procesos y subprocesos a documentar en relación con los epígrafes del balance y cuenta de pérdidas y ganancias y las sociedades del perímetro de consolidación para los que pueda existir un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material.

El SCIIF está adecuadamente soportado mediante la conservación de evidencias documentales suficientes. De igual manera, para permitir la eficiente ejecución de los controles diseñados, las operaciones registradas son trazables desde que se produce el hecho económico hasta su registro contable.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso de identificación de riesgos definido por Metrovacesa cubre la totalidad de los objetivos de la información financiera:

- Existencia y ocurrencia (EO): Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad (I) de la información: La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos de trascendencia económica o financiera.
- Exactitud (E): Los importes y otros datos relacionados con las transacciones y hechos registrados han sido reflejados adecuadamente.
- Corte (C) de operaciones: Las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Adecuada valoración (V): Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C): Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O): La información financiera refleja, en la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos, y la prevención y/o detección del fraude se consideran también objetivos subyacentes del SCIIF por el impacto que tienen en los objetivos básicos anteriores.

Tanto la determinación del alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera como el proceso de identificación y actualización de la documentación de los riesgos y controles se realiza con una periodicidad mínima anual y, en cualquier caso, siempre que se produzca un cambio significativo en el perímetro de consolidación del Grupo.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información sobre el perímetro de consolidación que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del dicho perímetro y los principales cambios acontecidos, con el objeto de:

- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que se participa en el capital y, específicamente:
 - Que se cuente con información sobre la totalidad de entidades participadas y sobre los porcentajes de capital que se mantienen.
 - La existencia de excepciones en las que los porcentajes de participación no atribuyan a Metrovacesa control o influencia "proporcionales" a esos porcentajes (por ejemplo, por acuerdos con otros accionistas u otro tipo de condiciones similares a las indicadas para entidades en las que no se participa en su capital).
 - Que el perímetro incluye todas las participadas, de acuerdo con los métodos de consolidación aplicables a sus porcentajes de control, una vez revisadas las excepciones del punto anterior.
- Asegurar la adecuación del perímetro de consolidación para entidades en las que no se participa en el capital, pero sobre las que pudieran existir relaciones de control o influencia significativa.
- Asegurar que la entidad dominante mantiene dicho carácter, según el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- Asegurar que no existen causas determinantes de la pérdida o exclusión del régimen de consolidación fiscal según el apartado 4 del artículo 58 y artículo 59 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- La Dirección Financiera informa periódicamente a la Comisión de Auditoría de los cambios acontecidos en el perímetro de consolidación y su impacto en la información financiera consolidada. Asimismo, se han establecido mecanismos de control en el área financiera para garantizar con carácter mensual que el proceso de consolidación se ha efectuado satisfactoriamente y que el perímetro de consolidación registrado se adecua al Mapa societario facilitado por el Área Jurídica.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

La Política de Control y Gestión de Riesgos adoptada por Metrovacesa cubre todas las tipologías de riesgos relevantes que puedan amenazar el cumplimiento de los objetivos del Grupo de tal forma que no sólo se tienen en cuenta los riesgos de carácter financiero sino también riesgos no financieros, estratégicos y del entorno, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento. En concreto, la Compañía ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos.

- Estratégicos: riesgos asociados a los objetivos clave a largo plazo. Pueden surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, socios, reguladores, inversores u otros), de los cambios en el entorno competitivo o del propio modelo de negocio.
 - Operacionales: riesgos asociados a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con procedimientos del propio negocio y operativos.
 - Financieros: riesgos relacionados con la gestión económica-financiera de Metrovacesa, así como con los procesos de obtención de la información financiera y sus previsiones.
 - Cumplimiento: riesgos de incumplimiento de la normativa externa e interna por parte de la Dirección o los empleados de la sociedad.
- Los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos se encuentran alineados con los riesgos detallados en el SCIIF en la medida en la que puedan tener impacto en la preparación de la información financiera.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El Reglamento del Consejo de Administración atribuye a la Comisión de Auditoría la competencia de supervisar el SCIIF, con el fin de garantizar que los riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Todo el proceso de control y gestión de riesgos se encuentra explicado en el apartado E de este informe.

La Comisión de Auditoría dispone de diversas formas para determinar si la Dirección ha implementado un sistema efectivo de supervisión del SCIIF. Las principales fuentes de análisis son las siguientes:

- Preguntas y observación de la gestión llevada a cabo por la Dirección.
- Informes de la Dirección Financiera.
- Supervisión de la eficacia del SCIIF por auditoría interna.
- Informes de los auditores externos.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

Trimestralmente se procede a la supervisión de los cierres trimestrales conforme a un procedimiento definido.

Una vez realizado el cierre trimestral de cada una de las sociedades que integran el grupo conforme a un calendario de cierre establecido por la Dirección Financiera, la Unidad de Consolidación procede a elaborar la información consolidada del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Dirección Financiera, una vez revisados y supervisados los estados financieros consolidados remite la información a la Comisión de Auditoría en quien recae la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera regulada, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, la correcta aplicación de los principios contables.

Una vez revisada la información pública periódica por la Comisión de Auditoría, ésta informará de las conclusiones de su revisión al Consejo de Administración, órgano que tiene que analizar, discutir, en su caso modificar y finalmente aprobar dicha información. Con carácter trimestral, la Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna. En el caso de cierres contables semestrales/anuales se contará asimismo con las conclusiones de la auditoría efectuada por el auditor externo.

Para el cierre del ejercicio anual, el Consejo de Administración aprueba la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidado y su presentación a la Junta General de Accionistas.

La Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera de Metrovacesa tiene por objeto definir las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera necesarias para que los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría puedan desempeñar sus funciones. La política contempla entre otros aspectos, aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones). En relación con estas cuestiones, la política aborda, dada su relevancia, los mecanismos de control implantados para la revisión y aprobación de dichos juicios, provisiones y estimaciones por los Órganos de Gobierno de la Compañía.

La Compañía cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Compañía. Dicha política tiene por objetivo establecer las bases para el diseño, mantenimiento, revisión, monitorización y supervisión del Sistema de Control Interno del Grupo Metrovacesa. Resultado de dicha actualización se han identificado ocho procesos clave que pueden tener un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias y Existencias.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- Ciclo de Facturación y Cuentas a Cobrar.
- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting.
- Ciclo de Sistema de Información.

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos.

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores - LUPA.

Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF disponen de una ficha en la que se detalla toda la información relevante: Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencias, trazabilidad de las modificaciones, así como toda la información y evidencias que los responsables consideren necesarias para acreditar su adecuada ejecución y reporte.

Cada proceso y subproceso del SCIIF tiene asignado un responsable que asegura la gestión y el control de cada uno de los riesgos asociados a su área. Los responsables de los distintos procesos y subprocesos del SCIIF, mantienen actualizada la documentación de cada ciclo, proponiendo e implantando los controles más adecuados para mitigar los riesgos y asegurarán que los controles están funcionando eficazmente.

La evaluación del funcionamiento se inicia en la herramienta de gestión de riesgos, controles e indicadores – LUPA, en la que los responsables de reporte de cada uno de los procesos, subprocesos y controles confirman a la Dirección Financiera los siguientes puntos:

1. Se han seguido las políticas, procedimientos, controles y normativas internas detalladas en los manuales aprobados y vigentes a la fecha.
2. Se han revisado el detalle de los procesos y controles definidos Matrices de Riesgo y Controles, y que estos han estado adecuadamente implantados y han sido eficaces para la mitigación de los riesgos asociados.
3. Se ha identificado, descrito y, en su caso, implantando modificaciones o incorporación de nuevos mecanismos de control asociados a los riesgos de cada proceso según se describe en este reporte.
4. Todas las incidencias de control interno identificadas han sido comunicadas al nivel oportuno y han sido resueltas o se ha implementado un plan de acción según se indica en este reporte. Se considera incidencia tanto la no ejecución o implantación de un control, como los fallos o errores de eficacia del mismo.

LUPA también prevé una serie de campos y pestañas para reportar cambios y modificaciones sobre cualquiera de los atributos de los controles, así como posibles incidencias detectadas.

Durante el ejercicio 2021 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en Lupa a la Dirección Financiera los Informes de Autoevaluación, a través de los cuales confirman que los controles han estado operativos en ese periodo, que los controles mitigan adecuadamente los riesgos identificados, y notifican cualquier tipo de modificación o incidencia.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

En el entorno de los sistemas de información, Metrovacesa dispone de las políticas, procedimientos y matrices de controles para cubrir los riesgos que puedan afectar a los sistemas en el proceso de elaboración de la información financiera y obtener una seguridad razonable sobre el funcionamiento del SCIF.

A continuación, se describen las principales políticas y procedimientos asociados a los sistemas de información de la Compañía:

- Política de seguridad de acceso: La Compañía cuenta con un procedimiento actualizado donde se describe la gestión de las altas, bajas y modificaciones de los usuarios. También existe un procedimiento de autenticación de usuarios donde se especifica la configuración de contraseñas necesaria (longitud, complejidad, caducidad, histórico, etc.) para acceder a los Sistemas de Información de la Compañía.
- Política de segregación de funciones en SAP: busca asegurar que ninguna persona tenga la autoridad en el sistema para ejecutar dos o más funciones en conflicto que podrían afectar a los estados financieros. El procedimiento de gestión de usuarios y roles en el sistema para mantener una adecuada segregación de funciones es aprobado por personal apropiado y revisada anualmente.
- Políticas relativas de la gestión del cambio: Metrovacesa cuenta con políticas específicas y una metodología de trabajo claramente definida para los distintos tipos de cambios llevados a cabo en la Compañía que incluye mantenimiento correctivo y/o evolutivo, así como la gestión de incidencias generadas en los sistemas y en las aplicaciones informáticas.
- Políticas específicas en referencia a operaciones y centro de datos: existencia de copias de seguridad diaria de los servidores, acceso físico al CPD ubicado en nodo neutro de primer nivel TIER 3, protocolo de buen uso de dispositivos corporativos.
- Procedimiento de gestión de vulnerabilidades a nivel de red: La gestión de la red se encuentra externalizada y se realiza una monitorización continua sobre los sistemas y las líneas de comunicación existentes toda incidencia detectada es analizada y resuelta, quedando toda la trazabilidad de la misma.
- Políticas referentes a la gestión de proveedores: Metrovacesa mantiene acuerdos con diferentes proveedores de servicios de TI que se encargan de proveer ciertos servicios a la Compañía.

Los servicios externalizados incluyen:

- El Centro de procesamiento de datos (CPD).
- La gestión del mantenimiento y proyectos con tecnologías IT.
- El mantenimiento de las aplicaciones (SAP, Sharepoint, Taya, entre otros).
- El soporte a usuarios.

De cara a revisar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y de los acuerdos a nivel de servicio, el Departamento de Sistemas y Telecomunicaciones se encarga de revisar mensualmente el cumplimiento de los acuerdos a nivel de servicios en los Comités de Seguimiento Operativo del servicio mantenidos por el proveedor. En dichos Comités se revisa el nivel de seguimiento, los tiempos de resolución de incidencias del Centro de Atención al Usuario (CAU), los plazos de entrega de evolutivos del servicio de mantenimiento de aplicaciones y los resultados de las encuestas de satisfacción realizadas a los usuarios. Adicionalmente, una vez al año como mínimo, se realizan auditorías de cumplimiento internas y externas.

Existe también un Plan de Sistemas actualizado anualmente por el departamento de IT aprobado por el Comité de Dirección de la Compañía que manifiesta el claro compromiso de la Dirección y su confianza en los sistemas de información de la Compañía, con el fin de optimizar los procesos de negocio y soporte de la organización y reducir el riesgo en los procesos definidos por la Compañía.

La Compañía cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio actualizado anualmente que contiene un análisis de los sistemas y el impacto en el negocio, así como el protocolo de actuación en caso de desastres, y por último las recomendaciones para reducir el riesgo y mejorar el tiempo de recuperación en caso de desastre.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Una de las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tiene en la Información Financiera del Grupo, y que además implica valoración por expertos independientes, es la valoración de activos. Existe una Norma Corporativa específica que regula las actividades a realizar para supervisar este proceso, desde la selección y contratación de las empresas de valoración, hasta la revisión de los resultados obtenidos, así como la supervisión de todo el proceso por los Órganos de Gobierno de la Compañía. En este sentido, la norma considera las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de activos inmuebles.

El proceso de valoración de activos es uno de los ciclos que ha sido identificado como proceso clave en el SCIIF de Metrovacesa. En este sentido, al igual que el resto de procesos, cuenta con una matriz de riesgos y controles específica que incluye la descripción de las actividades y los controles que mitigan los riesgos que pudieran afectar de modo material a los estados financieros. Durante 2020 la Compañía ha llevado a cabo un proceso de revisión de los controles aplicables en este ciclo dada la relevancia del ciclo y su impacto en los estados financieros.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

Las políticas contables aplicadas por Metrovacesa se adaptan a los requerimientos contables aplicables (PGC y NIIF). La Dirección Financiera determina y revisa periódicamente las novedades y cambios en la normativa contable que serán de aplicación para toda la organización y todas las empresas gestionadas por Metrovacesa. Asimismo, la Dirección Financiera es responsable de la coordinación entre los distintos departamentos involucrados en la preparación de la información financiera, así como la resolución de las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables contando para ello con el asesoramiento de expertos independientes (asesores fiscales, legales, auditores internos y otros).

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de consolidación y elaboración de la información financiera se realiza de forma centralizada por la Unidad de Consolidación. Todo el proceso de agregación y consolidación de los estados financieros del Grupo está basado en la aplicación informática SAP BPC (Business Planning Consolidación). La carga de datos en la aplicación de consolidación se realiza de forma homogénea para todas las filiales incluidas en el Grupo de consolidación. SAP BPC está parametrizado para ejecutar controles sobre comprobaciones y conciliaciones que permiten detectar errores en los datos registrados, antes de validarlos.

A tal efecto, se han establecido mecanismos de control en el área financiera para garantizar con carácter mensual que el proceso de consolidación se ha efectuado satisfactoriamente. Estos controles van dirigidos a validar las partidas patrimoniales, variaciones significativas y otras verificaciones que la Unidad de Consolidación considera necesarias para garantizar que la información financiera se ha capturado correctamente.

La Dirección financiera efectúa revisiones analíticas en el procedimiento de cierre y consolidación, así como una revisión de los criterios de estimación, valoración e hipótesis utilizadas.

Asimismo, la Dirección Financiera coordina el proceso de reporte de la información financiera y de desglose, así como de la información sobre el SCIIF asegurando su homogeneidad.

Para cumplir con los objetivos transparencia, comparabilidad y homogeneidad en la información financiera exigidos por el European Single Electronic Format (ESEF) de Unión Europea (Directiva 2013/50/UE), Metrovacesa tiene implantado una herramienta de reporte de los Estados Financieros Consolidados y Notas de las Cuentas Anuales en formato XHTML (eXtensible HyperText Markup Language).

Esta herramienta permite adecuar la información financiera del Grupo de manera estructurada tomando como base una taxonomía común, esto se traduce en etiquetado XBRL de los Estados Financieros Consolidados y de las Notas de las Cuentas Anuales.

Este proceso de reporte tiene implementados una serie de controles relevantes, documentados en el Ciclo de Consolidación, Cierre y Reporting del SCIIF, que aseguran la adecuada generación de la información financiera.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se detalla en el Reglamento del Consejo de Administración, las funciones atribuidas a la Comisión de Auditoría en relación con los sistemas de información y control interno son los siguientes:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre cuestiones que los accionistas planteen en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y del Grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, en caso de identificar debilidades significativas presentarán recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Supervisar y evaluar el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y su grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- En relación con los sistemas de información y control interno: (a) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica; (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; y (c) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial o anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad.

La Compañía cuenta con un departamento de Auditoría Interna que depende jerárquicamente del Presidente de la sociedad y funcionalmente de la Comisión de Auditoría.

Durante el ejercicio 2021 Auditoría Interna ha llevado a cabo tareas relacionadas con el soporte al diseño, implementación y eficacia operativa del SCIIF, labores de soporte en el diseño, implementación y soporte de indicadores de riesgos, y actualización del Mapa de Riesgos.

En concreto, se ha llevado a cabo una revisión del diseño e implementación de aquellos ciclos que han sufrido cambios recientemente y testeo de eficacia operativa de los controles que pertenecen a ciclos consolidados y que son considerados clave por su relevancia en términos cuantitativos y cualitativos.

Adicionalmente, Auditoría Interna efectúa revisiones de cierre sobre la información financiera trimestral con el fin de garantizar la fiabilidad, integridad, exactitud y razonabilidad de la información que se publica a los mercados.

Durante todo 2021 Auditoría Interna ha informado de los resultados y las medidas correctoras derivadas de las revisiones mencionadas y ha realizado un seguimiento de las recomendaciones identificadas en trabajos anteriores reportando su estado a los auditados, la Dirección Financiera y la Comisión de Auditoría .

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Política de Revisión y Aprobación de la información financiera por los órganos de Gobierno aprobada por el Consejo de Administración de Metrovacesa contempla que la Comisión de Auditoría , para el adecuado desempeño de su función de supervisión, conozca y entienda las decisiones de la dirección sobre la aplicación de los criterios más significativos y los resultados de las revisiones realizadas por la auditoría interna, a través de reuniones individuales con una y otra. Asimismo, ha de mantener una comunicación fluida con el auditor externo para conocer su opinión sobre la información financiera.

Las comunicaciones y reuniones con el auditor interno y con el auditor externo, especialmente con este último, son respetuosas con la independencia y se tratan, entre otros, los siguientes asuntos:

- Adecuación del perímetro de consolidación.
- Juicios, criterios, valoraciones y estimaciones realizadas que tengan un impacto significativo en los estados financieros y no financieros relacionados.
- Cambios en los criterios significativos aplicados.
- Debilidades significativas de control interno.
- Ajustes significativos identificados por el auditor de cuentas o que resulten de las revisiones realizadas por la auditoría interna y la posición de la dirección sobre los mismos. Asimismo, deberá atender, dar respuesta y tener en cuenta oportuna y adecuadamente los requerimientos que hubiera enviado, en el ejercicio corriente o en anteriores, el supervisor público de la información financiera, asegurándose que no se repiten en los estados financieros el mismo tipo de incidencias previamente identificadas en tales requerimientos.

Auditoría Interna realiza regularmente un seguimiento de las incidencias y recomendaciones incluidas en sus informes con los departamentos afectados.

Con posterioridad, se informa al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría del estado de los principales puntos pendientes y de la evolución de los planes de acción que se deriven de las revisiones efectuadas.

F.6. Otra información relevante.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Metrovacesa ha considerado pertinente solicitar al Auditor externo la emisión de un informe referido a la información relativa al SCIIF de acuerdo con la Guía de actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al SCIIF de las entidades cotizadas, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de valores en su página web.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

El Consejo ha tenido durante todo el ejercicio 2021 un 25% de consejeras, desempeñando, sin embargo, un papel muy activo en el desarrollo de las funciones del Consejo y sus Comisiones, como lo demuestra que han sido mujeres las Presidentas de la Comisión de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones.

Se deja constancia de que el 20 de enero de 2022 ha sido nombrada por cooptación una nueva consejera independiente, en sustitución de otro consejero independiente, de manera que el número de consejeras de la Sociedad en la fecha de emisión del presente informe alcanza un proporción 33,33% de la composición del Consejo, siendo este porcentaje muy cercano al objetivo del 40% al que hace referencia la recomendación. Como consecuencia de este cambio, son mujeres el 75% de los consejeros independientes.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [] Explique []

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [] Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:
- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
 - b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
 - c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
 - d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
 - e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explicar []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Todos los miembros de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad tienen un profundo conocimiento y una dilatada experiencia sobre las funciones que desempeñan en la Comisión. Sin perjuicio de lo anterior, únicamente la mitad de los miembros de la Comisión tienen la condición de consejeros independientes, si bien la Presidenta de la Comisión tiene tal naturaleza.

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable [X]

No aplicable ya que la capitalización de la Sociedad no requiere de la separación en dos de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X] Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique [] No aplicable []

En relación con el Consejero Ejecutivo, la terminación de su contrato por voluntad unilateral de la Sociedad le dará derecho a percibir una indemnización bruta equivalente a dos anualidades de la retribución total percibida durante el ejercicio anterior (fija más variable) que estuviera

percibiendo en el momento de la extinción del contrato, salvo que dicha extinción se deba a una infracción legal, de la normativa interna o acuerdo social, o a un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del contrato. La infracción o el incumplimiento ha de ser muy grave e imputable a título de dolo o culpa grave.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato de dicho consejero incluye, entre otros aspectos un pacto de no competencia de un año, retribuido con la mitad del paquete retributivo correspondiente a un ejercicio.

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[El grupo se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[24/02/2022]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[] No

metrovacesa

**Informe anual
de remuneraciones
de los consejeros
de Metrovacesa**

Ejercicio 2021

Estimados accionistas:

En nombre del Consejo de Administración (el “**Consejo de Administración**” o el “**Consejo**”) de Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**”, la “**Sociedad**” o la “**Compañía**”) y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad de Metrovacesa (la “**Comisión**” o la “**CNRS**”), les presentamos el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de Metrovacesa (el “**Informe**” o el “**IARC 2021**”) correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021.

El Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente a 2020 (“**IARC 2020**”) fue aprobado por el 95,050%¹ de los votos emitidos, razón por la cual el presente Informe mantiene los mismos principios, fundamentos y criterios recogidos en el IARC 2020. No obstante, con el objetivo de mantener la senda de mejora constante en lo que al formato de la información retributiva de los consejeros se refiere², Metrovacesa ha considerado apropiado presentar el IARC 2021 en formato libre, intentado proveer de una mayor coherencia estructural y detalle a la información facilitada.

Esta decisión de Metrovacesa es consecuencia del compromiso de la Sociedad con las cuestiones e inquietudes de sus accionistas y de otros grupos de interés (como, por ejemplo, los asesores de voto). Con esta decisión, Metrovacesa espera poder mejorar, aún más, la claridad y precisión en la presentación de la información retributiva de sus consejeros, permitiendo incrementar la comprensión de la citada información y, con ello, la relación de confianza de la Sociedad con sus *stakeholders*.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en la Norma cuarta de la Circular 4/2013³, indicar que se incorpora como anexo al presente Informe el apéndice estadístico que se ajusta al modelo definido en el Anexo III de la Circular 3/2021⁴ que modificó, entre otros, el modelo de informe anual de remuneraciones de los consejeros.

Agradecer de antemano la dedicación en la lectura de este Informe, y esperamos que el esfuerzo de la Sociedad resulte merecedor de su apoyo, expresado mediante la votación favorable a este Informe.

Aprobado por el Consejo y firmado en su nombre por [*Dña. Emma Fernández Alonso, presidenta de la CNRS*].

¹ Votos a favor 95,050%, votos negativos 0,214%, abstenciones 4,736% y votos en blanco 0%.

² La transparencia es uno de los principios por los que se rige la política de remuneraciones de los consejeros de la Sociedad.

³ Circular 4/2013, de 12 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que establece los modelos de informe anual de remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas y de los miembros del consejo de administración y de la comisión de control de las cajas de ahorros que emitan valores admitidos a negociación en mercados oficiales de valores (“**Circular 4/2013**”).

⁴ Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 4/2013, de 12 de junio, que establece los modelos de informe anual de remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas y de los miembros del consejo de administración y de la comisión de control de las cajas de ahorros que emitan valores admitidos a negociación en mercados oficiales de valores; y la Circular 5/2013, de 12 de junio, que establece los modelos de informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas, de las cajas de ahorros y de otras entidades que emitan valores admitidos a negociación en mercados oficiales de valores (“**Circular 3/2021**”).

Índice

1. Política de remuneraciones 2021-2023.....	4
A) Principales características de la Política de Remuneraciones	5
B) Alineación de la política de remuneraciones con la estrategia a largo plazo de la sociedad, equilibrio del paquete retributivo y exposición a riesgos	7
C) Compañías comparables.....	8
2. Aplicación prevista de la Política de Remuneraciones para el ejercicio 2022.....	11
A) Consejeros en su condición de tales	11
B) Consejeros ejecutivos	13
a) Retribución fija	14
b) Retribución variable anual	15
c) Retribución variable a largo plazo	17
d) Retribución en especie	20
e) Sistemas de ahorro a largo plazo	20
f) Cláusulas de reducción (“malus”) y recuperación (“clawback”)	21
g) Pagos por resolución anticipada de contratos.....	21
h) Condiciones de los contratos	22
3. Aplicación de la Política de Remuneraciones en el ejercicio 2021	23
A) Retribución devengada por los consejeros en su condición de tales en 2021	23
B) Retribución devengada por el Consejero Delegado en 2021	25
a) Retribución fija	26
b) Retribución variable anual	26
c) Retribución variable a largo plazo	28
d) Retribución en especie	30
e) Sistemas de ahorro a largo plazo	30
f) Cláusulas de reducción (“malus”) y recuperación (“clawback”)	31
g) Resumen de las remuneraciones devengadas	31
4. Órganos de la compañía que intervienen en el proceso de aprobación y ejecución de la política de remuneraciones	32
5. Composición, funcionamiento y principales funciones de la CNRS.....	35
A) Composición	35
B) Funcionamiento.....	35
C) Principales funciones	36
6. Actuaciones desarrolladas en materia de remuneraciones por la CNRS y el Consejo	37
A) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2021	37
B) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2022 hasta la aprobación de este Informe por el Consejo	38
ANEXO ESTADÍSTICO DEL INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS.....	39

1. Política de remuneraciones 2021-2023

La Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, cuya vigencia está prevista para 2021, 2022 y 2023 (la “**Política de Remuneraciones**” o la “**Política**”), fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 5 de mayo de 2021. Dicha Política sustituyó a la política de remuneraciones de los consejeros vigente para los ejercicios 2018 a 2020, aprobada por la Junta General extraordinaria de 19 de diciembre de 2017 y posteriormente modificada durante 2018, mediante acuerdo adoptado en la Junta General de Accionistas de 19 de junio de 2018 (“**Política de Remuneraciones 2018-2020**”).

La elaboración de la Política de Remuneraciones supuso una revisión de la anterior, con el objetivo de adaptarla a las últimas novedades introducidas por el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, tras su última revisión y modificación en junio de 2020, y, muy particularmente, a la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica la LSC⁵ (“**Ley 5/2021**”), entre otros artículos, en su artículo 529 novodecies, relativo al proceso de aprobación, requisitos y contenido de la política de remuneraciones. Aunque dicha normativa no estaba en vigor en la fecha de aprobación de esta Política, sí se conocían en ese momento todos los detalles de la modificación legal y se incluyeron expresamente en la nueva Política.

Así, entre las principales novedades introducidas en la Política se incluyeron aspectos como: (i) las medidas destinadas a evitar o gestionar conflictos de intereses; (ii) explicar cómo la Política contribuye a la estrategia, los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad; (iii) informar de qué forma se tienen en cuenta las condiciones de retribución de los empleados de la Sociedad para fijar la política de remuneraciones; (iv) incluir un apartado de regulación de los supuestos y procedimientos para aplicar excepciones temporales a la Política; (v) actualizar y explicar en mayor detalle los criterios de rendimiento a los que podría vincularse la retribución variable, incluir el mix retributivo del consejero delegado de Metrovacesa (el “**Consejero Delegado**”), incluir las cláusulas de reducción (*malus*) y recuperación (*clawback*), y actualizar determinados términos del contrato del Consejero Delegado, incluyendo un pacto de no competencia post-contractual y la obligación de tenencia de acciones.

De acuerdo con lo anterior, Metrovacesa no somete a aprobación de la Junta General de Accionistas de 2022 una nueva política de remuneraciones de los consejeros, ya que la Política de Remuneraciones está adaptada a la normativa en vigor.

La Compañía pone a disposición de los accionistas el enlace directo al documento en el que se recoge la Política de Remuneraciones, disponible en su página web:

<https://metrovacesa.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/reglas-internas-de-gobierno-corporativo/politica-de-remuneraciones-de-miembros-del-consejo-de-administracion>

⁵ Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”)

A) Principales características de la Política de Remuneraciones

Los principios, fundamentos y componentes de la remuneración de los consejeros en su condición de tales y de los consejeros ejecutivos, así como otros aspectos relevantes incluidos en la Política de Remuneraciones, son los siguientes:

- a. La Política de Remuneraciones se basa, entre otros, en los principios de transparencia, de sostenibilidad a largo plazo, de adecuación a las mejores prácticas de mercado, y en considerar las condiciones de los empleados de la Sociedad para determinar la política de remuneraciones de los consejeros de la Sociedad.
- b. Se diferencia entre remuneración de los consejeros en su condición de tales, y remuneración de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas.
- c. La remuneración de los consejeros en su condición de tales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, consistirá en una asignación anual fija, que podrá comprender retribuciones tanto en efectivo como en especie, y no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la junta general de accionistas de Metrovacesa (la “**Junta General**” o la “**Junta General de Accionistas**”). Corresponde al Consejo de Administración, dentro del citado límite y de acuerdo con la Política, determinar el importe concreto que corresponda a cada uno de los consejeros, la periodicidad y la forma de pago, en función, entre otros, de los cargos desempeñados en el Consejo de Administración, su pertenencia y asistencia a las comisiones del Consejo y otros criterios objetivos.

Asimismo, la Política prevé la posibilidad de que los consejeros puedan (i) percibir indemnizaciones por cese, (ii) ser retribuidos mediante la entrega de acciones, de derechos de opción sobre ellas o mediante una retribución referenciada al valor de las acciones o a otra variable (aunque no se hayan aprobado este tipo de remuneraciones a favor de los consejeros en su condición de tales) o (iii) beneficiarse de la cobertura de una póliza de responsabilidad civil o ser asegurados de una póliza de accidentes.

- d. En relación con los consejeros ejecutivos se prevé, adicionalmente a las retribuciones que tengan derecho a percibir en función de lo expuesto en el apartado “c.” anterior, que por el desempeño de las funciones ejecutivas perciban una retribución que se ajustará a lo previsto a estos efectos en los Estatutos Sociales de Metrovacesa, en la propia Política y en los contratos de cada consejero, y comprenderá los siguientes conceptos:
 - Una retribución fija anual.
 - Retribución variable anual, cuyos indicadores de cumplimiento estarán correlacionados con variables de la Sociedad relativas a crecimiento, rentabilidad y otros de carácter cualitativo o cuantitativo, tales como sostenibilidad, cumplimiento de objetivos estratégicos o relativos a responsabilidad social corporativa.
 - Retribución variable a largo plazo, que podrá estar igualmente vinculada con objetivos cuantitativos y cualitativos en línea con lo señalado para la retribución variable anual, pero manteniendo la coherencia entre las métricas aplicadas a dichos conceptos.

En concreto, el Plan de Incentivos a Largo Plazo para el periodo 2021 a 2023, consta de tres ciclos (2021, 2022 y 2023) de tres años de duración cada uno y es liquidable un 50% en efectivo y un 50% en acciones (el “**LTIP 21-23**”, o el “**Plan**”). Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá decidir modificar o sustituir el Plan o implantar nuevos planes de incentivos a largo plazo que incluyan a los consejeros ejecutivos entre sus participantes.

- Retribución en especie, entre la que se incluye la disponibilidad individual de un vehículo de empresa, una póliza de seguro de vida, accidentes e invalidez, una póliza de seguro de asistencia médica privada y, eventualmente, los sistemas de previsión social que acuerde el Consejo de Administración.
 - Sistema de ahorro a largo plazo.
 - Indemnizaciones por cese y pactos de no competencia.
- e. La Política incluye la posibilidad de aplicar excepciones temporales que quedarán, en todo caso, limitadas a aquellas situaciones excepcionales en las que la falta de aplicación de la Política sea necesaria para servir a los intereses a largo plazo y a la sostenibilidad de la Sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Estas excepciones únicamente podrán ser de aplicación sobre los componentes retributivos recogidos en los apartados 5.1 a 5.5 y 6.1 de la Política de Remuneraciones, evitando en todo caso la asignación de retribuciones extraordinarias.

Para su aplicación, en caso de producirse alguna circunstancia que lo justifique, la CNRS emitirá un informe valorando las circunstancias y las remuneraciones específicas (dentro de las señaladas con anterioridad) que serían objeto de modificación y formularía, en su caso, la propuesta de aplicación excepcional al Consejo de Administración para su aprobación por éste. Para la elaboración del informe, la CNRS podrá valerse de la opinión de un tercero externo.

- f. Los importes máximos anuales de remuneración aprobados por la Junta General de 19 de junio de 2018, y que actualmente siguen siendo de aplicación, son los siguientes:
- Dos millones de euros (2.000.000 €) para los consejeros en su condición de tales, incluido en ese límite cualquier indemnización por cese o terminación del cargo de un consejero en su condición de tal, según esté acordado (únicamente para el Presidente, como se detalla en el apartado 2.A siguiente), pero excluyendo (i) los pagos de las primas del seguro de responsabilidad civil descrito anteriormente y (ii) cualquier reembolso de gastos por asistencia al Consejo de Administración o sus comisiones.
 - Cuatro millones de euros (4.000.000 €) para los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas. En dicho límite se engloban todos los conceptos retributivos (incluso el pacto de no competencia), a excepción únicamente de las cuantías que pudieran corresponder en concepto de indemnización por cese o terminación del contrato del consejero ejecutivo (únicamente el Consejero Delegado de la Compañía desempeña actualmente funciones ejecutivas), cuyo concepto e importe será el que corresponda conforme a la política de remuneraciones de los consejeros vigente y su contrato.

Por tanto, este límite de cuatro millones de euros en modo alguno representa la retribución total anual máxima que podría percibir el Consejero Delegado. En este sentido, en un escenario normal, en que se abonasen todos los conceptos retributivos reconocidos al Consejero Delegado de conformidad con la Política de Remuneraciones, a excepción del pacto de no competencia y la indemnización por cese, incluso en el supuesto de consecución del importe máximo de la retribución variable anual o a largo plazo, la retribución total anual del Consejero Delegado no consumiría ni la mitad del citado límite.

El citado límite se aprobó por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2018, a propuesta de la CNRS y el Consejo, en base (i) al sistema retributivo reconocido al Consejero Delegado en la Política de Remuneraciones 2018-2020⁶, y (ii) a criterios de transparencia y flexibilidad, con el objeto de generar un marco retributivo susceptible de adaptarse, con suficiente holgura, a aquellos ejercicios en que procediese el abono de cantidades por retribuciones variables plurianuales en los términos de la política de remuneraciones vigente en cada momento.

En todo caso, los conceptos e importes de la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas, dentro del límite máximo anual de cuatro millones de euros, se establecerán en los términos de la política de remuneraciones vigente en cada momento o, en su caso, por los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas.

En la preparación de la Política de Remuneraciones, Metrovacesa contó con el asesoramiento externo de J&A Garrigues, S.L.P., que, asimismo, ha asesorado a la Sociedad en la elaboración del presente Informe.

B) Alineación de la política de remuneraciones con la estrategia a largo plazo de la sociedad, equilibrio del paquete retributivo y exposición a riesgos

La CNRS propone al Consejo de Administración la política de remuneraciones de aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgo de la Sociedad, esto es, de los consejeros (ya sea en su condición de tales o como ejecutivos), y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de su comisión ejecutiva (si la hubiera) o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.

La estructura retributiva de los consejeros ejecutivos, que se distribuye entre elementos fijos y variables, tanto de carácter anual como plurianual, tiene como finalidad establecer un paquete retributivo equilibrado que permita acotar la exposición al riesgo, al tratarse de sistemas plenamente flexibles que permiten que los consejeros ejecutivos (en este caso, exclusivamente el Consejero Delegado) no perciban importe alguno de remuneración variable si no se alcanzan unos umbrales mínimos de cumplimiento.

De esta manera, (i) la retribución fija anual pretende establecer una base salarial competitiva que atraiga y retenga el talento, con carácter estable, para contribuir a la creación de valor de manera sostenible, y (ii) la retribución variable busca la motivación de los consejeros ejecutivos asociando dicha retribución a indicadores de crecimiento, rentabilidad y a otros de carácter cuantitativo o cualitativo, incluyendo, entre otros, criterios vinculados a factores de “*Environmental, Social and Governance*” (“**ESG**”), combinando objetivos a corto, medio y largo plazo.

El LTIP 21-23, entre cuyos beneficiarios se encuentra el Consejero Delegado, está referenciado a la evolución de la cotización de la acción y a otros parámetros de negocio clave, con lo que se trata de incentivar el cumplimiento de objetivos a largo plazo y alinear los intereses del Consejero Delegado (y principales directivos) con los intereses de los accionistas.

⁶ Tras la modificación de la Política de Remuneraciones 2018-2020, se contemplaba un primer ciclo del Plan de incentivos a largo plazo 2018-2020 en el que el Consejero Delegado podía percibir, en un escenario de consecución máxima, un importe de hasta 1.462.500 euros. Asimismo, el Consejo de Administración aprobó un incentivo excepcional plurianual (2018-2020) cuya cuantía máxima reconocida para 2018 ascendía a 650.000 euros.

El primer y segundo ciclo del Plan están vinculados a los siguientes objetivos estratégicos de la Sociedad: (i) generación de flujo de caja, (ii) lanzamientos, (iii) entregas y (iv) evolución del retorno total para el accionista.

El incentivo que, en su caso, se derive del Plan, se abonará parcialmente mediante la entrega de un número de acciones de Metrovacesa (correspondientes a un 50% del incentivo), que deberán mantenerse, netas de impuestos, durante un plazo de un año, de manera que los intereses de sus beneficiarios se encuentren alineados con los de los accionistas. Asimismo, el Consejero Delegado tiene incluido en su contrato un compromiso de tenencia de acciones por el cual, mientras éste permanezca desempeñando su cargo deberá mantener la propiedad de un número de acciones cuyo valor sea equivalente a dos veces su remuneración fija anual (este compromiso se verifica periódicamente por la CNRS, la última vez en su sesión de 13 de diciembre de 2021).

Se produce así una distribución equilibrada del paquete retributivo, entre componentes fijos y variables (diferenciando entre objetivos a corto, medio y largo plazo, y estableciendo objetivos de negocio, referenciados al valor de la acción y otros de carácter cualitativo), que permite una distribución equilibrada de riesgos.

Asimismo, dado (i) que el abono de la retribución variable únicamente se produce con posterioridad a la formulación de las cuentas anuales, una vez la CNRS y el Consejo de Administración han determinado el grado de consecución de los objetivos, (ii) que la Comisión de Auditoría puede participar, a petición del Consejo o de la CNRS, en el proceso de revisión del cumplimiento de los objetivos financieros de la retribución variable, tanto anual como plurianual, y (iii) que el Consejo tiene potestad de aplicar cláusulas de reducción (*malus*) y de recuperación (*clawback*) sobre la remuneración variable en determinados supuestos que puedan perjudicar los intereses a largo plazo o la sostenibilidad de Metrovacesa, también se produce una gestión más adecuada de los riesgos, y se alinea el abono de dicha retribución con la sostenibilidad y los intereses a largo plazo de la Sociedad.

Por último, en relación con los conflictos de intereses, el artículo 28 del Reglamento del Consejo de Administración define y regula el concepto de conflicto de interés como “*aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo y el interés personal del consejero*”.

De cara evitar dichos conflictos, los consejeros deben comunicar la existencia de éstos, ya sean directos o indirectos, al Consejo de Administración y abstenerse de intervenir como representantes de la Sociedad en la operación a que el conflicto se refiera, con las excepciones que establezca la legislación aplicable. Además, la Sociedad informará, cuando proceda conforme a la ley, sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se hayan encontrado los consejeros (o personas vinculadas a los mismos) durante el ejercicio en cuestión y que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

C) Compañías comparables

Los principios y criterios rectores de la Política de Remuneraciones contemplan, entre otros, la competitividad de la Política tanto por su estructura retributiva como por su cuantía global, con el fin de atraer, motivar y retener a los profesionales clave.

En este sentido, a través del diseño y aplicación de la Política de Remuneraciones se procura que las retribuciones de los consejeros sean acordes con las tendencias en materia de remuneraciones seguidas por compañías comparables por su actividad, de manera que estén alineadas con las mejores prácticas de mercado.

La CNRS ha venido desarrollando sus funciones de supervisión y adecuación del sistema de remuneraciones de los consejeros y del equipo directivo, para alinearlos con la estrategia de la Sociedad y los estándares de mercado, con el objeto de mantener un sistema de remuneración competitivo, que permita alcanzar los objetivos de atracción, retención y motivación del talento.

Por su parte, el Consejo de Administración, apoyado por la labor de la CNRS, aprueba la retribución de cada consejero, de conformidad con la política de remuneraciones aprobada por la Junta General, velando porque sea acorde a la de los demás consejeros y a la que abonan otras entidades comparables.

A este respecto, para apoyar la labor de estos órganos, durante los últimos años Metrovacesa ha solicitado a distintos asesores externos la preparación de estudios retributivos sobre las tendencias en materia de remuneración de los consejeros y miembros de la alta dirección de las compañías comparables a Metrovacesa, de cara al diseño y posterior aplicación de la política retributiva de la Sociedad. En este sentido, los criterios de segmentación que se han utilizado para determinar el grupo de compañías comparables a la Sociedad en los distintos estudios elaborados han sido, entre otros, los siguientes: capitalización bursátil, facturación, número de empleados, pertenencia a un índice de mercado y, en particular, sector de actividad similar o comparable al de Metrovacesa.

En el último estudio retributivo elaborado para conocer el posicionamiento de la remuneración de los consejeros en relación con un grupo de comparación⁷, éste se determinó en base a los siguientes criterios: (i) compañías comparables a Metrovacesa por sector de actividad, y (ii) capitalización bursátil similar a la de Metrovacesa a la fecha de elaboración del citado análisis, identificando aquellas compañías cotizadas en el Mercado Continuo con una capitalización entre 800 y 1.500 millones de euros (el “**Grupo de Comparación**” o el “**Peer Group**”).

Teniendo en cuenta lo anterior, el *Peer Group* del citado análisis estaría compuesto por las siguientes compañías:

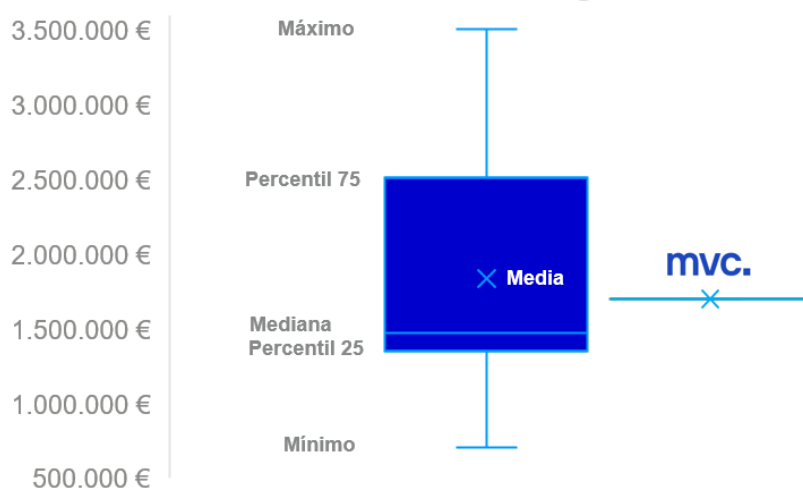
Grupo de comparación o Peer Group

Aedas Homes	Applus	Atresmedia
CAF	Colonial	Dia
Elecnor	Faes Farma	Grenergy
Mediaset	Melia Hotels International	Merlin Properties
Neinor Homes	NH Hotel Group	Pharma Mar
Prosegur	Sacyr	SolarPack

⁷ Estudio elaborado en diciembre de 2021 con la última información retributiva pública disponible.

A estos efectos, teniendo en cuenta la totalidad de las compañías pertenecientes al Grupo de Comparación, la retribución total *target* del Consejero Delegado⁸ (i.e. la suma de los conceptos fijos -incluida la asignación fija anual como miembro del Consejo-, la retribución variable anual *target* y la retribución variable a largo plazo *target* anualizada), se sitúa entre la mediana y el percentil 75 (considerando los mismos conceptos retributivos que para el Consejero Delegado):

Retribución total *target* del Consejero Delegado vs. Media retribución total *target* del *Peer Group*



Mínimo	Percentil 25	Mediana	Percentil 75	Máximo	Media	Metrovacesa
706.320 €	1.355.185 €	1.471.312 €	2.519.411 €	3.507.123 €	1.838.550 €	1.701.853 €

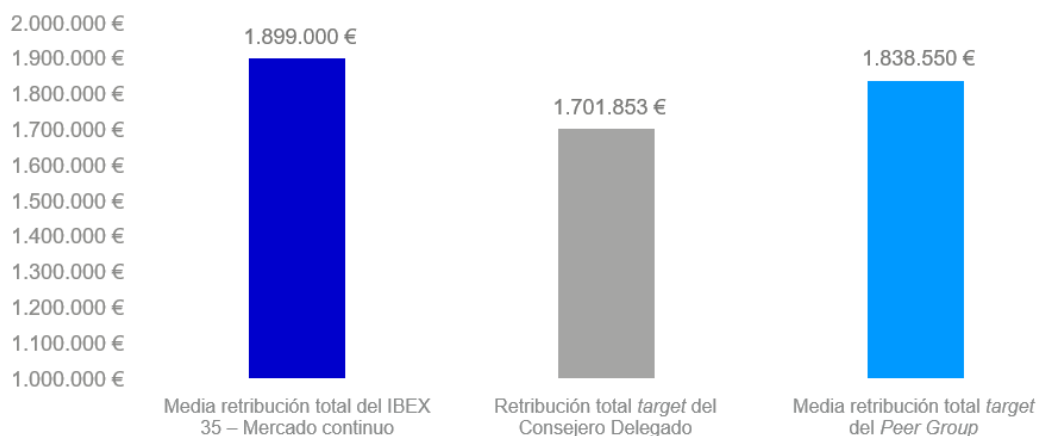
A efectos de este cálculo, el importe computado de la retribución variable anual y de la retribución variable a largo plazo se corresponde con un escenario de cumplimiento *target* de objetivos. En relación con la retribución variable a largo plazo, se ha anualizado el importe *target* que se asignaría en cada uno de los tres ciclos del LTIP 21-23 atendiendo a los 5 ejercicios de duración del LTIP 21-23 (2021 a 2025).

Asimismo, si comparamos la retribución total *target* anualizada que podría percibir el Consejero Delegado respecto a (i) la media de la retribución total *target* de los consejeros delegados del *Peer Group*, y (ii) la media de la retribución total de los consejeros delegados de las compañías del índice IBEX-35 y del Mercado Continuo⁹ en 2020, Metrovacesa se encontraría por debajo de la media de la compensación total de las citadas compañías conforme se muestra a continuación:

⁸ Datos retributivos de 2020.

⁹ Información obtenida del “Informes de remuneraciones de los consejeros de las sociedades cotizadas. Ejercicio 2020” publicado por la CNMV.

Retribución total *target* del Consejero Delegado vs. Media del IBEX 35 y Mercado Continuo, y media del *Peer Group*



2. Aplicación prevista de la Política de Remuneraciones para el ejercicio 2022

A) Consejeros en su condición de tales

Los Estatutos Sociales de Metrovacesa establecen que el cargo de consejero de la Sociedad es retribuido y su artículo 17 señala que la retribución de los consejeros por su condición de tales consistirá en una asignación anual fija y podrá comprender retribuciones tanto en efectivo como en especie.

Los importes a percibir por los consejeros en su condición de tales respetarán siempre el límite máximo anual fijado por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2018, que asciende a un importe de dos millones de euros (2.000.000 €) brutos anuales, cantidad que permanecerá vigente hasta que la Junta General de Accionistas acuerde su modificación.

Dicho límite no incluye (a) cualquier retribución, compensación de cualquier naturaleza o pago que se efectúe en otro concepto a los consejeros, de conformidad con lo previsto en la Política, por la realización de funciones ejecutivas o por cualquier otro concepto; (b) los pagos de las primas del seguro de responsabilidad civil; y (c) cualquier reembolso de gastos corrientes en los que incurran los consejeros para asistir a las sesiones del Consejo o de alguna de sus comisiones.

Tomando en consideración dicho límite, corresponde al Consejo, previo informe de la CNRS, llevar a cabo la determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los consejeros, así como la periodicidad y la forma de pago, de acuerdo con la Política de Remuneraciones. A tal efecto, tendrá en cuenta (i) la categoría del consejero, (ii) el papel que cumple en el Consejo de Administración y en cualquiera de sus comisiones, (iii) las tareas y responsabilidades específicas asumidas, (iv) la experiencia y el conocimiento requerido para realizar dichas tareas, el tiempo y la dedicación necesarios, y (v) otras circunstancias objetivas que considere relevantes.

De conformidad con lo aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2021 la asignación anual fija para los consejeros por su condición de tales es la siguiente:

	Cargo	Remuneración
Consejo de Administración	Presidente	250.000 €
	Vocal	85.000 €

En relación con la retribución anual fija reconocida por el desempeño del cargo de Presidente del Consejo de Administración, esta ha sufrido modificaciones desde la admisión a cotización de la Sociedad.

El folleto de salida a bolsa preveía la cuantía de 250.000 euros, cuantía que el Consejo de Administración de 22 de febrero de 2018 ratificó. Posteriormente, tras una análisis por parte de la CNRS que concluía que la remuneración del Presidente se encontraba significativamente por debajo de la retribución media de los presidentes de compañías con una alta dedicación, y considerando que los ejercicios 2018 a 2020 eran claves en la consolidación de Metrovacesa como proyecto empresarial y exigían una alta dedicación del presidente (entre otros aspectos, en reforzar y consolidar el gobierno corporativo de la Sociedad), el Consejo de Administración aprobó en su sesión de 23 de julio de 2018, a propuesta de la CNRS, incrementar la retribución fija del Presidente no ejecutivo para situarla en 450.000 euros anuales.

Concluido el periodo inicial de tres años desde la salida a bolsa, que exigió una dedicación adicional del Presidente, el Consejo de Administración, a propuesta de la CNRS, aprobó en su sesión de 22 de febrero de 2021, reducir la remuneración del Presidente fijándola en los 250.000 euros para los ejercicios 2021 y siguientes.

Adicionalmente, los consejeros que formen parte de la CNRS o de la Comisión de Auditoría percibirán los siguientes importes:

	Cargo	Remuneración
CNRS y Comisión de Auditoría	Presidente	25.000 €
	Vocal	15.000 €

No obstante lo anterior, los consejeros Sres. García-Carranza, Manzano, Migoya y Rey-Baltar no perciben retribución alguna en su condición de consejeros por los anteriores conceptos.

Asimismo, los consejeros en su condición de tales podrán percibir los siguientes elementos retributivos:

- Una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil de los Consejeros, según las condiciones usuales del mercado, y otros seguros, como el de accidentes.

A este respecto, la Sociedad tiene suscrita (i) una póliza de seguro para cubrir la responsabilidad civil de los Consejeros, cuyo coste total es de 401.640 euros (datos de 2022) y tiene un límite de hasta 70.000.000 euros, y (ii) un seguro de accidentes para los miembros del Consejo por un coste de 8.668 euros anuales para el conjunto de ellos (datos estimados para 2022).

- Remuneración en especie.

En el caso del Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración se le reconoce el derecho a disponer de un vehículo de empresa, en los términos que se estimen razonables considerando su cargo y representación. El coste asociado a dicha retribución está previsto que ascienda a 15.763 euros para 2022.

- Indemnizaciones exclusivamente en determinados casos de cese o de terminación de su cargo.

En el caso del Presidente se le reconoce el derecho a percibir una indemnización por cese o terminación del cargo por cualquier motivo, por importe de 500.000 euros. Este concepto se le reconoció al Presidente con anterioridad a la admisión a cotización de las acciones de Metrovacesa y fue correctamente informado en el folleto de admisión a cotización, se encuentra provisionado en los estados financieros de la sociedad correspondientes a ejercicios previos, y ha sido detallado en los informes anuales de remuneraciones presentados por la Sociedad.

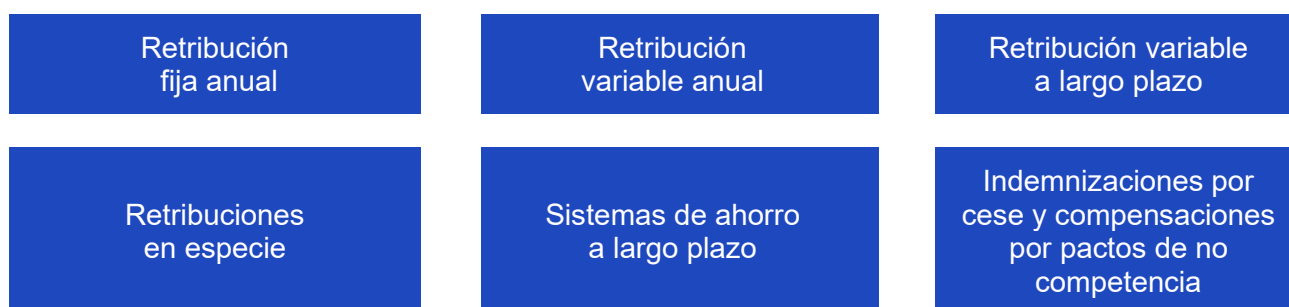
- Sistemas de entrega de acciones, de derechos de opción o mediante retribución referenciada al valor de las acciones o cualquier otra variable, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General.

- Otras remuneraciones por servicios prestados distintos a los inherentes a su cargo, cuando el Consejo de Administración, previo informe de la CNRS, considere, en el mejor interés de la Sociedad, incentivar y premiar su involucración y meritorio desempeño en determinadas operaciones y, en particular, cuando los consejeros participen en la configuración, preparación, negociación y/o ejecución de operaciones corporativas relevantes o fundamentales para el futuro de la Sociedad. Para 2022 no se ha aprobado ninguna remuneración adicional a abonar a los consejeros por este concepto y, asimismo, como se detalla en el apartado 3.A de este Informe, durante el ejercicio 2021 tampoco se abonó importe alguno por este concepto.

Para incentivar el correcto desempeño de sus funciones y alinear los intereses a largo plazo de los consejeros con los de sus accionistas, estas remuneraciones podrán materializarse mediante la entrega de acciones de la Sociedad, en cuyo caso será necesario un acuerdo previo de la Junta General. En cualquier caso, estos importes deben (i) ser una asignación fija, en cómputo anual, y (ii) respetar el importe máximo anual acordado por la Junta General.

B) Consejeros ejecutivos

Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir, de forma adicional a las retribuciones que en su caso les correspondan como consejeros en su condición de tales, una retribución por las funciones de esta naturaleza que desempeñen, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos Sociales, en la Política de Remuneraciones y en los respectivos contratos, que estará compuesta por los siguientes elementos:



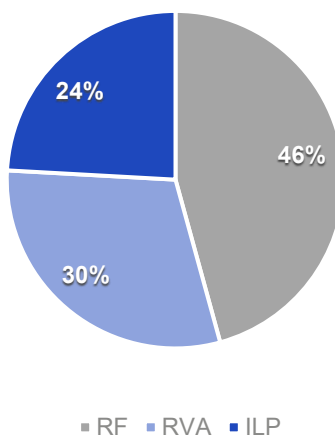
De esta forma, el sistema retributivo del Consejero Delegado por el desempeño de funciones ejecutivas se compone de elementos fijos (retribución fija anual, sistema de ahorro a largo plazo y retribuciones en especie) y de elementos variables (retribución variable anual y retribución variable a largo plazo). Adicionalmente, el Consejero Delegado tiene derecho a percibir la asignación anual fija prevista para los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (i.e. 85.000 euros).

El Consejero Delegado cuenta con un sistema de retribución variable plenamente flexible que permite que dicha retribución pueda llegar a tener una importancia superior a la de los componentes retributivos de carácter fijo, o no percibir retribución variable.

En este sentido, la retribución variable *target* anualizada del Consejero Delegado a corto y largo plazo representa un 54% de su retribución total *target* anual (i.e. la suma de los conceptos retributivos fijos -incluida la asignación fija anual como miembro del Consejo- y de los variables -respecto del variable se computa la retribución variable anual *target* y el LTIP 21-23 *target* anualizado-).

A efectos de este cálculo, el importe computado de la retribución variable anual y de la retribución variable a largo plazo (computado en base anual) se corresponde con un escenario de cumplimiento *target* de objetivos. En particular, el importe *target* anual de la retribución variable a largo plazo se ha determinado anualizando el importe *target* que se asignaría en cada uno de los tres ciclos del LTIP 21-23, en atención a los cinco años de duración del LTIP 21-23 (2021 a 2025).

Mix retributivo *target* del Consejero Delegado



a) Retribución fija

De acuerdo con la Política de Remuneraciones, el importe de la retribución fija anual del Consejero Delegado por el desempeño de funciones ejecutivas será de 650.000 euros.

Además, el Consejero Delegado tiene derecho a percibir la remuneración por su condición de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad mencionado anteriormente (i.e. 85.000 euros).

b) Retribución variable anual

Las principales características del sistema de retribución variable anual del Consejero Delegado, correspondiente al ejercicio 2022 (“RVA” o “Retribución Variable Anual”), se indican a continuación:

Crterios para la determinación y valoración

La Retribución Variable Anual se encuentra ligada a la consecución de componentes financieros y no financieros. Los objetivos establecidos para la RVA se distribuyen entre un 75% de objetivos de compañía con componentes cuantitativos, incluyendo en este porcentaje para 2022 los objetivos de ESG, y un 25% de objetivos personales con componentes cualitativos.

Con carácter general, los objetivos, su ponderación, las escalas de consecución de objetivos, y los parámetros a tomar en consideración para la determinación del cumplimiento de los objetivos, se determinan por el Consejo, a propuesta de la CNRS, sobre la base de indicadores correlacionados con variables de la Sociedad relativas a (i) crecimiento, (ii) rentabilidad y (iii) otros indicadores de carácter cualitativo o cuantitativo como, por ejemplo, la sostenibilidad a medio y largo plazo o el cumplimiento de objetivos estratégicos relativos a la responsabilidad social corporativa.

Los objetivos y parámetros anteriores considerarán el riesgo asumido para la obtención de un resultado y perseguirán el equilibrio entre los objetivos a corto, medio y largo plazo de la Sociedad, no girando únicamente en torno a hechos o datos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Tomando en consideración lo anterior, el Consejo de Administración ha establecido los siguientes objetivos de compañía con componentes cuantitativos, sus ponderaciones y los umbrales mínimos y máximos de cumplimiento para el ejercicio 2022, incluyéndose asimismo a continuación el objetivo de ESG, su ponderación y sus correspondientes umbrales mínimo y máximo:

Objetivo	Ponderación	Umbral mínimo de cumplimiento	Umbral máximo de cumplimiento
Nuevos lanzamientos residenciales	10%	75%	130%
Ventas comerciales	20%	75%	130%
Entregas residenciales	20%	75%	130%
Ventas de suelos	12%	75%	130%
Hitos urbanísticos a cumplir en el año	15%	75%	100%
Cierre de acuerdos terciario	3%	75%	100%
EBITDA	10%	75%	130%
ESG ¹⁰	10%	En función de la escala de consecución de cada métrica (v. nota 8).	100%

¹⁰ El objetivo de ESG se mide a través de las siguientes métricas, cada una de las cuales tiene su correspondiente ponderación en el objetivo ESG y su propia escala de consecución: (a) mejorar la eficiencia energética y consumo de las promociones (ponderación 40%); (b) igualdad de género e igualdad retributiva (ponderación 20%); (c) formación de empleados (ponderación 10%); (d) riesgos laborales y siniestralidad (ponderación 10%); (e) nivel de satisfacción de empleados (ponderación 10%); (f) porcentaje de financiación verde (ponderación 10%).

Como se ha detallado en el cuadro anterior, todos los objetivos tienen establecido un umbral mínimo de cumplimiento, por debajo del cual no devengará importe alguno de RVA, y un umbral máximo de sobrecumplimiento de objetivos. No obstante, incluso en un escenario de sobrecumplimiento máximo de todos los objetivos el grado de consecución de la retribución variable anual no superará el 120% del incentivo *target* (como se detalla en el apartado siguiente). Dichos umbrales se han establecido tomando como referencia los objetivos establecidos en el presupuesto anual de la Compañía, vinculando, de este modo, la retribución a percibir por el Consejero Delegado con la situación de Metrovacesa.

Por otro lado, los objetivos personales cualitativos (cuya ponderación es del 25%) tienen como finalidad (i) poder valorar determinados aspectos relacionados con la gestión corporativa por parte del Consejero Delegado, y (ii) fomentar que se alcancen hitos clave para la Sociedad. En ese sentido, se determinan sobre la base de una serie de objetivos cualitativos de carácter estratégico para la Sociedad, relacionados principalmente con aspectos clave en el ámbito de la gestión corporativa, y que se encuentran vinculados con las funciones desempeñadas por el Consejero Delegado en el contexto actual de transformación y crecimiento de la compañía (*i.e.* revisión de la organización comercial y de marketing, reforzar operaciones, introducir nuevas formas de trabajo y de gestión de personas, desarrollar y consolidar el equipo directivo, adaptar los productos a la situación de mercado, etc.).

El Consejo de Administración, a propuesta de la CNRS, podrá ajustar las ponderaciones o incorporar otros objetivos que resulten prioritarios para el desarrollo del negocio a corto plazo, de tal manera que la RVA contribuya de manera suficiente a la estrategia empresarial y a los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de Metrovacesa.

RVA *target* 2022

La retribución variable anual *target* es un 75% de la retribución fija anual del Consejero Delegado por el desempeño de funciones ejecutivas indicada en el apartado a) anterior, (suponiendo un escenario de cumplimiento del 100% de los objetivos), pudiendo contemplarse un escenario de sobrecumplimiento máximo del 120% del incentivo *target* antes referido, en un escenario de cumplimiento máximo de objetivos.

Como consecuencia de lo anterior, el importe de la RVA oscilará entre 0 euros (si no se alcanzasen los umbrales mínimos de cumplimiento) y 585.000 euros, si estuviésemos ante un escenario de cumplimiento del 120% del incentivo *target*.

El Consejo de Administración, a propuesta de la CNRS, ha determinado la escala de cumplimiento de cada métrica y la escala de consecución de la RVA asociada a cada métrica, en función de la dificultad de consecución (incluyendo supuestos de infra-cumplimiento y sobre-cumplimiento).

Liquidación y abono

Al finalizar el ejercicio, con el objetivo de comprobar de modo efectivo el cumplimiento de las condiciones necesarias para el devengo de la RVA, la CNRS determina el grado de cumplimiento de los objetivos de acuerdo con los criterios fijados inicialmente (en un plazo máximo de tres (3) meses desde la finalización del ejercicio), y propone al Consejo de Administración para su aprobación el importe de la RVA que, en su caso, tendrá derecho a percibir el Consejero Delegado.

Una vez determinado el importe de la RVA se procederá a su abono en efectivo, salvo que hubiera sido debidamente aprobado por la Junta General de Accionistas que se abone mediante la entrega acciones.

c) Retribución variable a largo plazo

1. LTIP 21-23

El LTIP 21-23 (Plan de incentivos a largo plazo 2021-2023) tiene como objetivo (i) alinear los intereses de los beneficiarios con los intereses a largo plazo de los accionistas; (ii) servir como herramienta de motivación y retención del equipo directivo (incluido el Consejero Delegado); (iii) ayudar a crear un sistema retributivo competitivo que resulte retador para los beneficiarios y sea, a su vez, realista según la situación del mercado y de la Sociedad; y (v) alinearse con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

Instrumentación

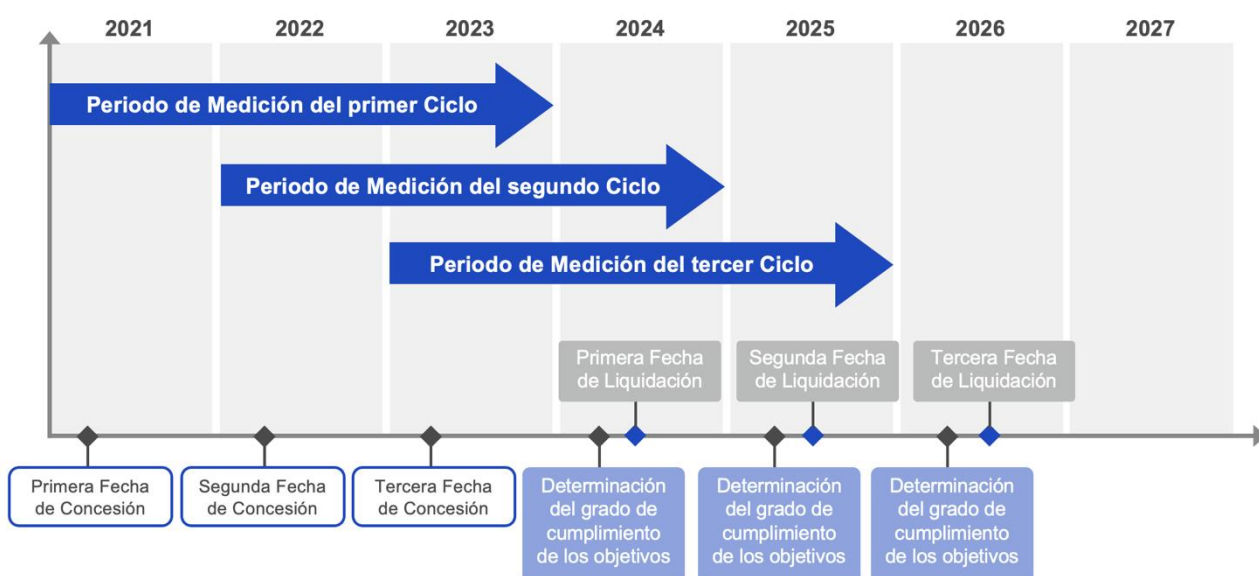
El LTIP 21-23 se instrumenta a través de la concesión en los años 2021, 2022 y 2023, a título gratuito, de un determinado incentivo inicial target (“**Incentivo Target**”) el cual, transcurrido un periodo de tiempo, condicionado a la permanencia del Consejero Delegado en la Sociedad y en función del grado de cumplimiento de determinados objetivos, dará derecho a percibir un importe en metálico y un número de acciones de la Sociedad (el “**Incentivo**”).

Duración

El Plan se extenderá desde la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas (i.e. 5 de mayo de 2021), hasta la fecha en que tenga lugar la liquidación del tercer ciclo.

El LTIP 21-23 está compuesto por tres ciclos superpuestos. El periodo de medición de objetivos de cada ciclo es de tres años:

- Primer ciclo: desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023.
- Segundo ciclo: desde el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2024.
- Tercer ciclo: desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025.



Objetivos del LTIP 21-23

Los objetivos estratégicos a los que se vincula el primer y segundo ciclo del LTIP 21-23 (que incluyen el presente ejercicio 2022), y su ponderación, son los siguientes:

Objetivo	Descripción	Ponderación
Generación de flujo de caja	Refleja el valor de los ingresos por entregas de promoción inmobiliaria y ventas de suelos, ajustado por los gastos de estructura neto del LTIP 21-23.	50%
Lanzamientos	Refleja el número acumulado de unidades netas en promoción cuyo lanzamiento haya sido aprobado en el periodo de medición del ciclo en cuestión, restando las unidades de proyectos cancelados en dicho periodo.	10%
Entregas	Refleja el número de unidades acumuladas entregadas en escritura pública durante el periodo de medición del ciclo en cuestión.	20%
Retorno Total para el Accionista ("RTA")	Refleja la diferencia (expresada como relación porcentual) entre el valor final de una inversión en acciones ordinarias y el valor inicial de esa misma inversión, teniendo en cuenta que para el cálculo de dicho valor final se considerarán los dividendos u otros conceptos similares percibidos por el accionista por dicha inversión durante el correspondiente periodo de tiempo. Tiene dos componente, RTA absoluto y RTA relativo.	10%
	RTA absoluto: medido en función de la evolución del RTA de Metrovacesa durante el periodo de medición de cada ciclo. RTA relativo, medido como la diferencia del RTA de Metrovacesa sobre la mediana del RTA alcanzado por un grupo de compañías comparables: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aedas Homes ▪ Realia ▪ Inmobiliaria del Sur ▪ Renta Corporación Real Estate ▪ Neinor Homes 	10%

Las compañías que conforman el grupo de compañías comparables aprobado respecto del primer y segundo ciclo del LTIP 21-23 para medir el objetivo de RTA relativo de Metrovacesa difieren del Grupo de Comparación detallado en el apartado 1.C anterior, debido a que su finalidad es distinta.

La métrica de RTA relativo, por su metodología, debe calcularse en relación a compañías del mismo sector o industria, competidores en el mercado, que permitan concluir que una compañía del mercado ha obtenido una mejor rentabilidad relativa para los accionistas en relación con los competidores de su mercado. Por el contrario, el Grupo de Comparación detallado en el apartado 1.C anterior, que se ha utilizado para realizar un análisis comparativo de la retribución de todos los consejeros de Metrovacesa respecto de un grupo de comparación, requiere una muestra compañías de características similares a la Sociedad pero determinada por criterios más amplios que el del sector de actividad, que permitan ponderar otros aspectos (i.e. capitalización bursátil, facturación, número de empleados, pertenencia a un índice de mercado, y como no, sector de actividad similar o comparable).

En relación con los citados objetivos, su ponderación, así como las sociedades que forman parte del grupo de comparación se mantienen en los mismos términos aprobados por la Junta General celebrada el 5 de mayo de 2021.

Los objetivos cuentan con umbrales mínimos de cumplimiento de objetivos y escalas asociadas de consecución del incentivo en función de la dificultad de consecución y su criticidad para el plan estratégico de la Compañía.

Los objetivos se diseñaron con la finalidad de que contribuyeran de manera clara a la consecución de los objetivos estratégicos de la Compañía puesto que están íntimamente relacionados con su plan estratégico.

Incentivo *target* y máximo

El Incentivo *target* asignado al Consejero Delegado para cada uno de los tres ciclos asciende a un importe de 650.000 euros y el Incentivo máximo que podrá percibir está limitado a 975.000 euros para cada ciclo.

Para cada uno de los objetivos de los ciclos primero y segundo se establece:

- Un umbral mínimo de cumplimiento de objetivos por debajo del cual no se devengará Incentivo alguno.
- Un nivel objetivo, correspondiente a un grado de consecución del 100%.
- Un nivel máximo de cumplimiento de objetivos que se asocia a un grado de consecución superior al 100% y hasta un máximo de un 150% para los objetivos de generación de flujo de caja, lanzamientos y entregas y de un 100% para el RTA, tanto absoluto como relativo.

Liquidación y abono

Tras la finalización del periodo de medición de cada ciclo, con el objetivo de comprobar de modo efectivo el cumplimiento de las condiciones necesarias para su devengo, la CNRS determinará el grado de cumplimiento de los objetivos de acuerdo con los criterios fijados inicialmente para cada ciclo, y propondrá al Consejo de Administración el Incentivo que, en su caso, tendrá derecho a percibir el Consejero Delegado en función del grado de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula el correspondiente ciclo del Plan.

Una vez determinado el Incentivo se procederá a su abono de conformidad con las siguientes reglas:

- La liquidación efectiva de cada ciclo se producirá dentro de los treinta (30) días siguientes a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del periodo de medición de cada ciclo.
- El Incentivo al que, en su caso, tenga derecho el Consejero Delegado en cada ciclo se liquidará un 50 por 100 en metálico y un 50 por 100 en acciones.

Se incluye la entrega de acciones para alinear la retribución del Consejero Delegado con la estrategia empresarial y los intereses de la Sociedad, promoviendo la sostenibilidad y la rentabilidad de la Sociedad en el largo plazo.

El valor de la acción de Metrovacesa que servirá de referencia para determinar el número de acciones a entregar al Consejero Delegado se corresponderá con el precio de cotización medio ponderado de las quince (15) sesiones bursátiles previas a la fecha de finalización del periodo de medición de cada ciclo y de las quince (15) sesiones bursátiles posteriores a dicha fecha.

- Una vez entregadas las acciones correspondientes a cada ciclo del Plan, el Consejero Delegado será responsable de mantener durante un (1) año la propiedad de la totalidad de las acciones recibidas, netas de impuestos, al amparo del Plan (sin perjuicio del compromiso de tenencia de acciones que se regula en su contrato).

2. Plan de incentivos a largo plazo 2018-2020

Por otro lado, durante 2022, continuará vigente el tercer ciclo del Plan de incentivos a largo plazo 2018-2020 (“**LTIP 18-20**”), aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2017. Las características y términos de esta retribución pueden consultarse en los Informes Anuales de Remuneraciones de 2019 y 2020, así como en el apartado 3.B.c) del presente Informe.

Respecto a la liquidación del segundo ciclo del LTIP 18-20, como se explica detalladamente en el apartado 3.B.c) de este IARC, tras la finalización del periodo de medición del segundo ciclo el 31 de diciembre de 2021, la CNRS ha valorado el grado de cumplimiento de los objetivos de acuerdo con los criterios fijados inicialmente para este segundo ciclo y, en la medida en que no se han alcanzado los umbrales mínimos fijados, ha informado al Consejo de Administración que no procede que se entreguen acciones al Consejero Delegado como consecuencia de la liquidación del segundo ciclo del LTIP 18-20, propuesta que ha sido aprobada por el Consejo de Administración.

El Consejero Delegado deberá mantener la propiedad de la totalidad de las acciones recibidas durante un periodo mínimo de, al menos, un año desde la entrega de éstas por la Sociedad.

d) Retribución en especie

El Consejero Delegado, por el desempeño de las funciones ejecutivas, podrá percibir retribuciones en especie.

El Consejero Delegado tiene asignada una retribución en especie que incluye una póliza de asistencia médica, una póliza de seguro de vida y accidentes, tarjeta restaurante y vehículo de empresa, todo ello por importe de 27.867 euros (datos estimados para 2022). El seguro de vida y accidentes que la sociedad tiene suscrito para Consejero Delegado tiene un capital asegurado 3.000.000 euros.

e) Sistemas de ahorro a largo plazo

El Consejero Delegado es partícipe de un plan de ahorro de aportación definida que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2032 (Plan Especial de Ahorro).

La aportación anual es de 63.000 euros.

El derecho a la prestación se concederá en los siguientes supuestos:

1. Si el Consejero Delegado continúa como consejero de Metrovacesa a la fecha de finalización del plan de ahorro. En este caso el capital asegurado se corresponderá con el valor de la inversión de la póliza en la fecha de finalización del plan.

2. Fallecimiento o incremento del grado de invalidez por encima del 75% que conlleve el cese de la relación con Metrovacesa. En este caso, el capital asegurado se corresponderá con el valor de la inversión de la póliza en la fecha de finalización del plan (más 3.000 euros adicionales en caso de fallecimiento).

Se perderá el derecho a la prestación en caso de cese o extinción de la relación con Metrovacesa antes de la finalización del plan de ahorro por causa justa, entendiendo como tal el incumplimiento grave y culpable de los deberes de lealtad, diligencia y buena fe y cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones asumidas en virtud del contrato del Consejero Delegado con la Sociedad.

Existirá un derecho de rescate a favor del Consejero Delegado en caso de cese o extinción contractual por causa diferente a la mencionada en el párrafo anterior. En este caso, el capital será el fondo acumulado hasta ese momento.

f) Cláusulas de reducción (“malus”) y recuperación (“clawback”)

La Política de Remuneraciones prevé la posibilidad de aplicar cláusulas *malus* y *clawback* sobre toda la remuneración variable que perciba el Consejero Delegado.

En este sentido, la Sociedad podrá (i) cancelar total o parcialmente, según corresponda, el abono de cualquier remuneración variable que se encuentre pendiente de pago; y/o (ii) reclamar el reembolso de la totalidad o parte de la retribución variable percibida durante los dos años siguientes a su abono, si se diera alguno de los siguientes supuestos:

- a. se produzcan pérdidas en la Sociedad (EBITDA negativo o beneficios después de impuestos), atribuibles a decisiones de gestión negligentes tomadas durante el periodo de generación de cada retribución variable; o,
- b. se reformulen los estados financieros de la Sociedad y (i) dicha reformulación se considere material para los auditores externos, con excepción de aquellos supuestos en los que la reformulación se deba a cambios en los estándares contables, a un cambio de su interpretación por los auditores, o se produjese cualquier hecho o circunstancia (incluyendo un mero error de cálculo) que tuviera como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los datos económicos, parámetros de rendimiento o de otra índole a los que se vinculase el devengo y abono al Consejero Delegado de cualquier cantidad en concepto de retribución variable; y (ii) dicha reformulación, alteración o variación determine que el Consejero Delegado tendría derecho a percibir en concepto de retribución variable un importe inferior al pendiente de pago o bien que no tendría derecho a percibir ninguna remuneración variable, independientemente de que el Consejero Delegado tuviera alguna clase de responsabilidad en esa imprecisión; o,
- c. el Consejero Delegado incumpla gravemente con sus obligaciones derivadas del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

g) Pagos por resolución anticipada de contratos

La terminación del contrato por voluntad unilateral de la Sociedad dará derecho al Consejero Delegado a percibir una indemnización bruta equivalente a dos anualidades de la retribución total anual, salvo que dicha extinción se deba a una infracción legal, de la normativa interna o acuerdo social, o a un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del contrato. La infracción o el incumplimiento ha de ser muy grave e imputable a título de dolo o culpa grave.

Adicionalmente, el Consejero Delegado tiene previsto en su contrato un pacto de no competencia post-contractual por un plazo de un (1) año tras la finalización de su contrato por cualquier causa, de acuerdo con el cual el Consejero Delegado no podrá prestar servicios ni directa ni indirectamente, ni por cuenta propia o ajena, ni por sí, ni por terceros, a empresas cuya actividad sea idéntica o similar a la de la Sociedad.

Como compensación, Metrovacesa se compromete a abonar al Consejero Delegado un importe de 1.090.500 euros. Dicha compensación se abonará por meses vencidos y el último día de cada uno de los doce (12) meses de duración del pacto.

h) Condiciones de los contratos

El contrato del Consejero Delegado, cuya naturaleza es mercantil, incluye, entre otras, las siguientes condiciones:

Naturaleza	Mercantil.
Duración	Indefinida.
Causas de terminación y plazo de preaviso	El contrato del Consejero Delegado puede resolverse por mutuo acuerdo entre las partes, por desistimiento unilateral del Consejero Delegado, con un preaviso de tres meses, o por voluntad unilateral de la Sociedad con el mismo plazo de preaviso.
Pacto de exclusividad	El Consejero Delegado deberá prestar sus servicios de forma exclusiva para la Sociedad, por lo que no podrá trabajar, directa o indirectamente, bajo cualquier clase de relación jurídica, para terceros, ni por cuenta propia, aun cuando las actividades que realicen no sean concurrentes con las de la Sociedad. Quedarán exceptuados de la previsión anterior, la prestación de aquellos servicios que hayan sido expresamente consentidos por la Sociedad y aquellos que el Consejero Delegado preste en la gestión de las sociedades y del patrimonio personal y familiar, la realización esporádica de trabajos no remunerados para entidades sin ánimo de lucro y la pertenencia a órganos de administración de otras entidades.
Pacto de no competencia	Pacto de no competencia de un año, retribuido con un importe de 1.090.500 euros.
Indemnizaciones	La terminación del contrato del Consejero Delegado por voluntad unilateral de la Sociedad dará derecho al Consejero Delegado a percibir una indemnización bruta equivalente a dos anualidades de la retribución total anual, salvo que dicha extinción se deba a una infracción legal, de la normativa interna o acuerdo social, o a un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del contrato. La infracción o el incumplimiento ha de ser muy grave e imputable a título de dolo o culpa grave.
Tenencia de acciones	La obligación de mantener un paquete de acciones de Metrovacesa cuyo valor sea equivalente a dos veces su remuneración fija anual, mientras sea Consejero Delegado de la Compañía. Para alcanzar esa cantidad contará con un plazo de 5 años desde su nombramiento. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la CNRS, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

El contrato del Consejero Delegado se encuentra alineado con lo previsto en la Política de Remuneraciones.

3. Aplicación de la Política de Remuneraciones en el ejercicio 2021

La remuneración devengada en el ejercicio 2021 ha seguido los términos descritos en la Política de Remuneraciones, respetando, en todos los casos, los importes máximos acordados por la Junta General de Accionistas.

El IARC 2020, que describía de forma detallada el sistema retributivo de los consejeros del ejercicio 2020, fue aprobado con el voto a favor del 95,050%¹¹ de total de los votos emitidos.

La remuneración devengada en 2021 por el Consejero Delegado y por los consejeros en su condición de tales ha estado compuesta por los elementos que se describen en los siguientes epígrafes.

A) Retribución devengada por los consejeros en su condición de tales en 2021

De conformidad con lo aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2021, la retribución fija anual para los consejeros por su condición de tales durante el ejercicio 2021 ha sido la siguiente:

- i. una asignación anual fija de 85.000 euros por ser miembro del Consejo de Administración;
- ii. una asignación anual fija de 25.000 euros adicionales para los presidentes de la CNRS y la Comisión de Auditoría;
- iii. una asignación anual fija de 15.000 euros adicionales para los restantes miembros de las citadas comisiones.

No obstante lo anterior, los consejeros Sres. García-Carranza, Manzano, Ferris (hasta su dimisión el 22 de febrero de 2021), Migoya y Rey-Baltar no han percibido retribución alguna en su condición de consejeros por los anteriores conceptos. A este respecto, señalar que corresponde al Consejo, previo informe de la CNRS, llevar a cabo la determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los consejeros, e incluso determinar que solo perciban retribuciones algunos de ellos.

Respecto de la remuneración del Presidente, en los términos expuestos en el apartado 2.A anterior, concluido el periodo inicial de tres años desde la salida bolsa marcado por una intensa transformación de la Sociedad, la CNRS propuso al Consejo de Administración una reducción de la asignación anual fija del Presidente desde los 450.000 euros hasta los 250.000 euros que el Consejo aprobó, en su sesión de 22 de febrero de 2021, para los ejercicios 2021 y siguientes. Por tanto, en 2021 el Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración percibió una asignación anual fija de 250.000 euros. Además, tuvo a su disposición un vehículo cuyo coste asociado ascendió a 13.264 euros en el ejercicio 2021.



¹¹ Votos a favor 95,050%, votos negativos 0,214%, abstenciones 4,736% y votos en blanco 0%.

El resto de importes no ha variado respecto a los devengados por los consejeros en su condición de tales, durante el ejercicio 2020.

Asimismo, la Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro para cubrir la responsabilidad civil de los consejeros, cuyo coste anual para el conjunto de consejeros en el ejercicio 2021 ascendió 345.000 euros, cubriendo una responsabilidad de hasta 70.000.000 euros. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito un seguro de accidentes para los consejeros en su condición de tales cuya prima, en el ejercicio 2021, ascendió a un importe de 6.639 euros.

A continuación, se muestra una tabla resumen de los importes devengados por los consejeros en su condición de tales en el ejercicio 2021 y su proporción relativa (respecto de la retribución total individual de cada consejero, y en relación con la retribución total que perciben todos los consejeros en 2021):

Nombre	Consejo de Administración		CNRS		Comisión de Auditoría		Total	Proporción relativa sobre el total de los consejeros
	Asignación fija devengada	Proporción relativa sobre el total de cada consejero	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total de cada consejero	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total de cada consejero		
D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)	250.000	94,34%	15.000	5,66%			265.000	28,20%
D. Mariano Olmeda Sarrión	85.000	100%					85.000	9,04%
D. Jorge Pérez de Leza	85.000	100%					85.000	9,04%
D. Javier García-Carranza Benjumea	-						-	-
D. Carlos Manzano Cuesta	-						-	-
Dña. Ana Bolado Valle	85.000	100%					85.000	9,04%
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	-						-	-
D. Enrique Mígoa	-						-	-
Dña. Beatriz Puente Ferreras	85.000	77,28%			25.000	22,72%	110.000	11,70%
Dña. Emma Fernández Alonso	85.000	77,28%	25.000	22,72%			110.000	11,70%

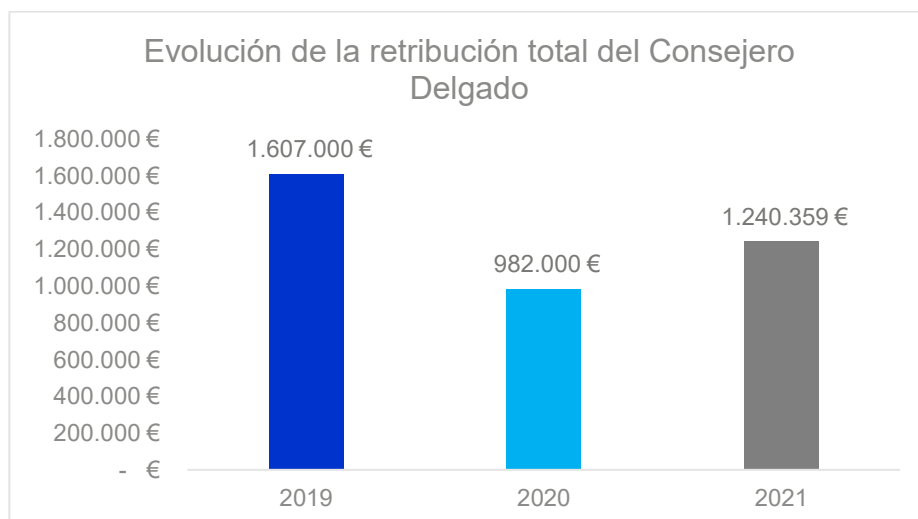
Nombre	Consejo de Administración		CNRS		Comisión de Auditoría		Total	Proporción relativa sobre el total de los consejeros
	Asignación fija devengada	Proporción relativa sobre el total de cada consejero	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total de cada consejero	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total de cada consejero		
D. Vicente Moreno García-Mansilla	85.000	85%	15.000	15%			100.000	10,64%
D. José Ferris Monera	-						-	-
D. Juan Béjar Ochoa	85.000	85%			15.000	15%	100.000	10,64%
Total							940.000	100%

De acuerdo con lo anterior, y conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones, los consejeros en su condición de tales únicamente percibieron retribuciones fijas, por tanto, no vinculadas a métricas de rendimiento de la Sociedad, y el importe total devengado no superó el límite máximo fijado por la Junta General de Accionistas (dos millones de euros -2.000.000 €- brutos anuales).

En consecuencia, no se ha producido desviación alguna respecto al procedimiento de aplicación de la Política de Remuneraciones en relación con la retribución de los consejeros en su condición de tales, ni se ha aplicado ninguna excepción temporal.

B) Retribución devengada por el Consejero Delegado en 2021

La remuneración devengada por el Consejero Delegado durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 1.240.359 euros. Dicha retribución ha estado alineada con lo previsto en la Política de Remuneraciones.



Como puede advertirse en el gráfico anterior, en el ejercicio 2019 la retribución total percibida por el Consejero Delgado fue superior a la de 2020 y a la de 2021, debido a la liquidación de una serie de planes de retribución variable plurianual que se habían aprobado motivados por circunstancias excepcionales¹². Por el contrario, en el ejercicio 2020 la retribución total devengada se redujo de manera relevante debido (i) a la disminución del importe de la retribución variable anual devengada, como consecuencia del impacto de la pandemia generada por la COVID-19 en el cumplimiento de los objetivos de la Compañía, (ii) y la ausencia de planes de retribución variable extraordinarios.

La evolución de la retribución total del Consejero Delgado durante los citados ejercicios muestra la estrecha relación de la retribución del Consejero Delegado con los resultados de la Sociedad, lo que se consigue mediante los objetivos a los que se vincula tanto la retribución variable a corto, como a largo plazo (están diseñados teniendo en cuenta los objetivos estratégicos de la Compañía). En este sentido, el diseño del sistema de retribución del Consejero Delegado permite contar un componente variable plenamente flexible que contribuye a reducir la exposición a riesgos excesivos, ajustando la remuneración a los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo de la Sociedad, y garantizando, de este modo, su rendimiento sostenible a largo plazo.

a) Retribución fija

Los importes devengados por el Consejero Delegado durante el ejercicio 2021, han sido los siguientes:

- Remuneración por su condición de consejero: 85.000 euros anuales (de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.A) anterior).
- Retribución fija anual por el desempeño de funciones ejecutivas: 650.000 euros.

Dichas remuneraciones no han sufrido variación con respecto al ejercicio anterior.

b) Retribución variable anual

Se detalla a continuación la información relativa a la retribución variable anual del ejercicio 2021 (“**RVA 2021**”).

Crterios para la determinación y valoración

La Retribución Variable Anual se encuentra ligada a la consecución de componentes financieros y no financieros. Los objetivos establecidos para la RVA 2021 se distribuían entre un 75% de objetivos de compañía con componentes cuantitativos y un 25% de objetivos personales con componentes cualitativos.

Tomando en consideración lo anterior, el Consejo de Administración aprobó los siguientes objetivos de compañía con componentes cuantitativos, sus ponderaciones y los umbrales mínimos y máximos de cumplimiento para el ejercicio 2021:

¹² El Management Incentive Plan (MIP), otorgado con motivo de la salida a bolsa, y el Incentivo excepcional plurianual.

Objetivo	Ponderación	Umbral mínimo de cumplimiento	Umbral máximo de cumplimiento
Nuevos lanzamientos residenciales	15%	80%	130%
Ventas comerciales	20%	70%	130%
Entregas residenciales	20%	80%	130%
Venta de suelos	15%	70%	130%
Hitos urbanísticos	15%	60%	100%
Lanzamientos proyectos terciarios	5%	75%	100%
EBITDA	10%	75%	130%

Como puede observarse, todos los objetivos tienen establecido un umbral mínimo de cumplimiento, por debajo del cual no devengaba importe alguno de RVA, y un umbral máximo de sobrecumplimiento de objetivos. No obstante, incluso en un escenario de sobrecumplimiento máximo de todos los objetivos el grado de consecución de la retribución variable anual no podría superar el 120% del incentivo *target* (como se detalla en el apartado siguiente). Dichos umbrales se establecieron tomando como referencia los objetivos establecidos en el presupuesto anual de la Compañía, vinculando, de este modo, la retribución a percibir por el Consejero Delegado con la situación de Metrovacesa.

Por otro lado, los objetivos personales con componentes cualitativos, que presentan una ponderación del 25% en la RVA tienen como finalidad (i) poder valorar determinados aspectos relacionados con la gestión corporativa por parte del Consejero Delegado, y (ii) fomentar que se alcancen hitos clave para la Sociedad en esta materia. En ese sentido, se determinan sobre la base de una serie de objetivos cualitativos de carácter estratégico para la Sociedad, relacionados principalmente con aspectos clave en el ámbito de la gestión corporativa, y que se encuentran vinculados con las funciones desempeñadas por el Consejero Delegado en el contexto actual de transformación y crecimiento de la Compañía (i.e. revisión de la organización comercial y de marketing, reforzar operaciones, introducir nuevas formas de trabajo y de gestión de personas, desarrollar y consolidar el equipo directivo, adaptar los productos a la situación de mercado, etc.).

El Consejo de Administración, a propuesta de la CNRS, podrá ajustar las ponderaciones o incorporar otros objetivos que resulten prioritarios para el desarrollo del negocio a corto plazo, de tal manera que la RVA contribuya de manera suficiente a la estrategia empresarial y a los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de Metrovacesa.

RVA 2021 *target* y máximo

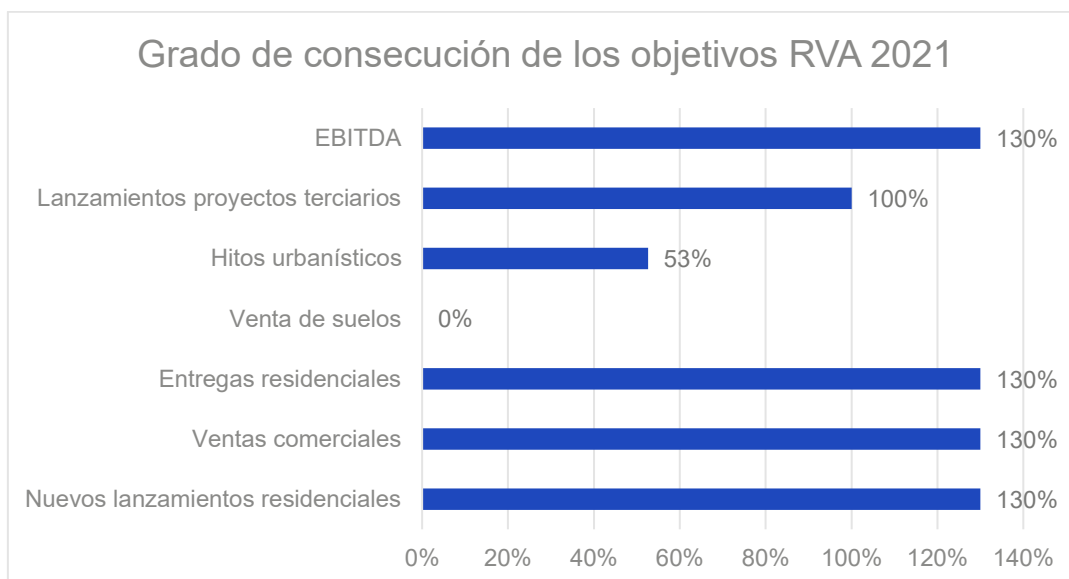
La retribución variable anual que el Consejero Delegado tenía concedida era de un 75% de la retribución anual fija como importe *target* (suponiendo un escenario de cumplimiento del 100% de los objetivos), que equivaldría a 487.500 euros, pudiendo contemplarse un escenario de sobrecumplimiento máximo del 120% del incentivo *target* antes referido (585.000 euros).

Liquidación y abono

Al finalizar el ejercicio, con el objetivo de comprobar de modo efectivo las condiciones de rendimiento a las que se vincula el devengo de la retribución variable anual, la CNRS ha valorado el grado de cumplimiento de los objetivos de acuerdo con los criterios fijados inicialmente.

En este sentido el grado de consecución de los objetivos cuantitativos alcanzados ha sido del 97,39%, teniendo en cuenta el grado de consecución de cada objetivo y su ponderación.

En concreto, el grado de consecución de cada objetivo se detalla a continuación:



Adicionalmente a los objetivos de compañía con componentes cuantitativos, la CNRS valoró los objetivos personales con componentes cualitativos del Consejero Delegado, y su correspondiente ponderación en relación al desempeño del equipo directivo. Teniendo en cuenta lo anterior, la CNRS determinó el porcentaje del cumplimiento del objetivo personal cualitativo en un 100% de cumplimiento.

El Consejo de Administración, previa propuesta de la CNRS, acordó conceder una retribución variable anual al Consejero Delegado de 477.945 euros, derivada de un grado total de cumplimiento del incentivo de un 98,04%.

c) Retribución variable a largo plazo

1. LTIP 21-23

En relación con el LTIP 21-23, descrito en el apartado 2.B.c) anterior del presente Informe, no se ha devengado ningún importe en el ejercicio 2021, únicamente se ha concedido al Consejero Delegado el Incentivo *Target* correspondiente al primer ciclo.

2. LTIP 18-20

La Junta General de Accionistas de Metrovacesa acordó en su sesión de 19 de diciembre de 2017, la puesta en marcha del LTIP 18-20 dirigido a consejeros ejecutivos, directivos y empleados clave, incluyendo al Consejero Delegado, con el objetivo de (i) dar la oportunidad de compartir la creación de valor en la Sociedad, (ii) incentivar el logro sostenible de objetivos financieros y de creación de

valor, (iii) ser competitivos y retener a los puestos clave de la organización, (iv) fomentar el compromiso con la empresa y con los objetivos estratégicos, y (v) alinearse con los requerimientos de los inversores y asesores de voto.

Instrumentación

El LTIP 18-20 se instrumentó a través de la asignación a cada beneficiario de un incentivo inicial (“**Incentivo Inicial Target**”) que se define como un determinado número de *performance shares* (“**Performance Shares**”) que serviría de base para determinar el número de acciones de Metrovacesa a entregar a cada beneficiario, en caso de cumplirse, al final de cada ciclo, el requisito de permanencia y en función del grado de consecución de los objetivos a los que se vincula el LTIP 18-20.

Duración

El LTIP 18-20 fue aprobado con una duración total de 5 años y está estructurado en tres ciclos superpuestos, de aproximadamente tres años cada uno: (i) el primer ciclo, iniciado en la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad (febrero de 2018) y que finalizó el 31 de diciembre de 2020; (ii) el segundo ciclo, que se inició el 1 de enero de 2019 y finalizó el 31 de diciembre de 2021; y (iii) el tercer ciclo, que se inició el 1 de enero de 2020 y finalizará el 31 de diciembre de 2022.

En el ejercicio 2021, todavía estaban en marcha el segundo y el tercer ciclo.

Incentivo *target* y máximo

El LTIP 18-20 establece un umbral mínimo de cumplimiento de los objetivos por debajo del cual no se devengará incentivo alguno, un nivel objetivo o de cumplimiento *target* correspondiente a un grado de consecución del 100% de los objetivos, que tiene asociado un correlativo grado de consecución del incentivo del 100%, y un nivel máximo de consecución del incentivo del 150%, que se devengará en el supuesto de que la totalidad de los objetivos alcancen un grado de cumplimiento máximo.

El LTIP 18-20 *target* del Consejero Delegado es de 487.500 euros en cada uno de los ciclos segundo y tercero y el máximo de cada ciclo de 731.250 euros.

Para determinar el Incentivo Inicial *Target* (o número de *Performance Shares*) de cada ciclo del Plan, el precio de la acción considerado sería: (i) en el segundo ciclo, el valor de cotización a 31 de diciembre de 2018 y (ii) en el tercer ciclo, el valor de cotización a 31 de diciembre de 2019.

Objetivos del LTIP 18-20

Para el segundo ciclo, el Consejo de Administración aprobó en el 2019, con informe previo de la CNRS, los siguientes objetivos y sus ponderaciones vinculados, respectivamente, a objetivos de EBITDA, Margen Bruto y Retorno Total para el Accionista absoluto (“**RTA**”):

- Ingresos por entregas de promoción y suelo, menos gastos de estructura (*operative cash flow*), con una ponderación del 25%.
- Valor reflejado en la cuenta de resultados consolidada, resultante de la diferencia entre el valor de venta de los proyectos residenciales y los costes capitalizados directamente imputables a los activos transferidos (*residential development gross margin*), con una ponderación del 25%.

- RTA basado en la revalorización de la cotización de las acciones ajustado por dividendos distribuidos, utilizando como valor inicial de referencia el 31 de diciembre de 2018 (11,09 euros/acción) y como valor final, la cotización media ponderada de los precios de cierre de las acciones de las 30 sesiones bursátiles anteriores al 31 de diciembre de 2021, incluido (7,31 euros/acción), que representa una ponderación del 50%.

Para el tercer ciclo, el Consejo de Administración aprobó en su reunión de 22 de diciembre de 2020, previo informe favorable de la CNRS, los siguientes objetivos:

- Lanzamientos (con una ponderación del 10%).
- Entregas (con una ponderación del 20%).
- Generación de caja (con una ponderación del 50%).
- RTA (con una ponderación del 20%), utilizando como valor inicial de referencia el 31 de diciembre de 2019 (8,75 euros/acción) y como valor final, la cotización media ponderada de los precios de cierre de las acciones de las 30 sesiones bursátiles anteriores al 31 de diciembre de 2022, incluido.

Liquidación y abono

La liquidación efectiva de cada uno de los ciclos del LTIP 18-20 se producirá dentro de los treinta (30) días siguientes a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del periodo de medición de cada ciclo.

En diciembre 2021 terminó el periodo de medición de los objetivos del segundo ciclo del LTIP 2018-2020 y, una vez evaluado por la CNRS el Coeficiente de Logro Ponderado (que fue del 0%), en la medida en que no se han alcanzado los umbrales mínimos fijados de cumplimiento de los objetivos, ésta ha informado al Consejo de Administración que no procede que se entreguen acciones al Consejero Delegado como consecuencia de la liquidación de dicho ciclo, propuesta que ha sido aprobada por el Consejo de Administración.

d) Retribución en especie

Tal y como se describen en el apartado 2.B).e), el Consejero Delegado percibe retribuciones en especie.

En este sentido, conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones, el Consejero Delegado ha devengado las siguientes retribuciones en especie: (i) póliza de asistencia médica, (ii) póliza de seguro de vida y accidentes, (iii) tarjeta restaurante y (v) vehículo de empresa, todo ello por importe de 27.414 euros. El seguro de vida y accidentes que la sociedad tiene suscrito por el Consejero Delegado tiene un capital asegurado 3.000.000 euros.

e) Sistemas de ahorro a largo plazo

El Consejero Delegado es beneficiario de un plan de ahorro a largo plazo, cuyas características se describen en el apartado 2.B).d) del presente Informe.

Tal y como señala la Política de Remuneraciones, se ha procedido a abonar la prima por valor de 63.000 euros.

f) Cláusulas de reducción (“malus”) y recuperación (“clawback”)

De acuerdo con la información incluida en el apartado 2.B).f) anterior, la Política de Remuneraciones prevé la posibilidad de aplicar cláusulas *malus* y *clawback* sobre toda la remuneración variable que perciba el Consejero Delegado.

Sin perjuicio de lo anterior, en 2021 Metrovacesa no ha aplicado ninguna cláusula de reducción o recuperación.

g) Resumen de las remuneraciones devengadas

A continuación se detallan todos los conceptos de la remuneración total devengada por el Consejero Delegado en 2021:

Nombre	Ret. Fija	RVA				LTIP 18-20			Ret. Especie (€)	Total
		Ret. consejero	Target	% consecución	€	Target	% consecución	€		
D. Jorge Pérez de Leza	650.000	85.000	487.500	98,04%	477.945	487.500	0%	0€	27.414	1.240.359

Como puede advertirse en el cuadro anterior el Consejero Delegado no ha percibido en 2021 ningún pago en concepto de indemnización por terminación de su contrato. Asimismo, tampoco ha devengado ninguna otra retribución en forma de anticipos, créditos y garantías.

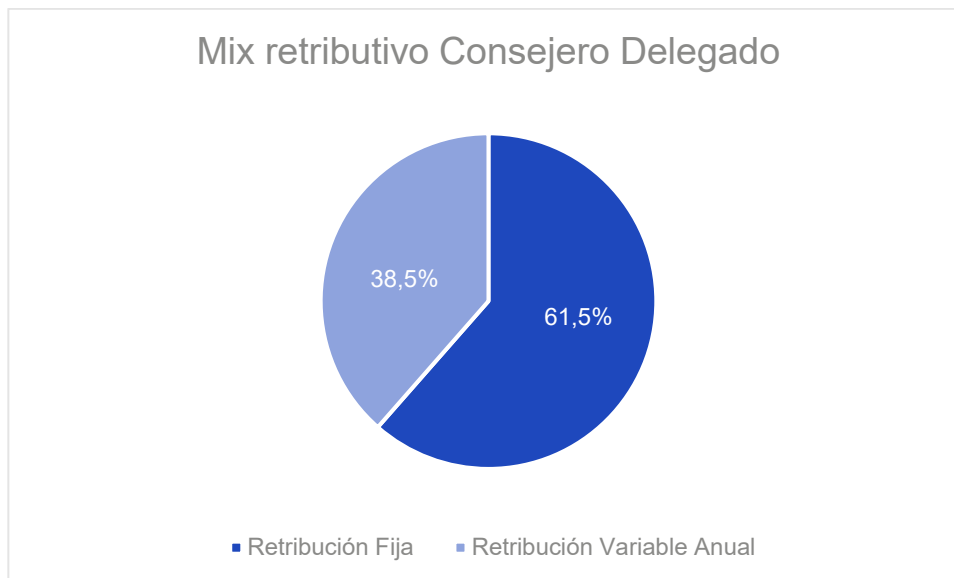
Asimismo, no se ha abonado ningún pago por parte de otras entidades vinculadas a Metrovacesa.

De acuerdo con lo anterior, los importes de la remuneración devengados por el Consejero Delegado se encuentran alineados con lo previsto en la Política de Remuneraciones y, en ningún caso, superan el límite máximo aprobado por la Junta General de Accionistas. Por tanto, no se ha producido desviación alguna respecto al procedimiento de aplicación de la Política de Remuneraciones en relación con la retribución del consejero ejecutivo, ni se ha aplicado ninguna excepción temporal.

La retribución fija anual pretende establecer una base salarial competitiva que atraiga y retenga el talento, con carácter estable, para contribuir a la creación de valor de manera sostenible. Por su parte, la retribución variable, tanto anual como plurianual, tiene como objetivo la retención y motivación del Consejero Delegado, vinculando la retribución con objetivos estratégicos de negocio, tanto cuantitativos, como cualitativos, y otros referenciados al valor de la acción, diferenciando entre objetivos a corto, medio y largo plazo, de manera que la retribución contribuya al rendimiento sostenible y a largo plazo de la Sociedad.

De este modo se consigue una distribución equilibrada del paquete retributivo del Consejero Delegado que además esté vinculada con la evolución de los resultados de la Sociedad a corto, medio y largo plazo, permitiendo alinear los intereses del Consejero Delegado con los de los accionistas de Metrovacesa.

A continuación, se muestra el mix retributivo del Consejero Delegado en 2021, diferenciando entre componentes fijos (incluyendo tanto la retribución fija, como la retribución en su condición de miembro del Consejo y la retribución en especie) y la retribución variable anual (en la medida en que no ha devengado en 2021 retribución variable plurianual):



El gráfico anterior muestra la flexibilidad del sistema retributivo del Consejo Delegado para adaptarse a situaciones en las que no se cumplen los objetivos de la Compañía y, por tanto, la estrecha vinculación de la remuneración del Consejero Delegado con los resultados de la Sociedad.

La baja ponderación que presentan los componentes retributivos variables se debe a que no se han alcanzado los umbrales mínimos fijados de cumplimiento de los objetivos del segundo ciclo del LTIP 18-20, no devengándose retribución variable plurianual. Por el contrario, considerando que el Incentivo Inicial *Target* del segundo ciclo del LTIP 18-20 ascendía a 487.500 euros, en un escenario de cumplimiento *target* de los objetivos del segundo ciclo del LTIP, la ponderación de los componentes variables de la retribución del Consejero Delegado hubiera ascendido a un 55,88%.

4. Órganos de la compañía que intervienen en el proceso de aprobación y ejecución de la política de remuneraciones

Los órganos involucrados en el proceso de determinación y aprobación de la política de remuneraciones del Consejo de Administración, así como en su aplicación, son la Junta General, el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y la Comisión de Auditoría.

A continuación, se resumen los órganos de la Compañía que intervienen en la determinación y aprobación, y en la aplicación de la política de remuneraciones:

Elemento	Fase	CNRS	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
Política de remuneraciones de los consejeros	Determinación y aprobación	Propone al Consejo de Administración la política de remuneraciones.	Aprueba la política de remuneraciones y la propone para su aprobación por la Junta General de la Sociedad.	Aprueba la política de remuneraciones de los consejeros.
	Aplicación	Revisa periódicamente la política, y comprueba su observancia.		
Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros		Analiza e informa favorablemente sobre el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros	Aprueba el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros y lo propone para su aprobación por la Junta General de la Sociedad	Aprueba, de manera consultiva, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.
Retribución de los consejeros en su condición de tales	Determinación y aprobación	Propone al Consejo de Administración el sistema retributivo y el importe máximo de la remuneración anual.	Propone a la Junta General de Accionistas el sistema retributivo y el importe máximo de la remuneración anual.	Aprueba el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los consejeros en su condición de tales.
	Aplicación	Emite un informe dirigido al Consejo sobre la fijación y distribución individual de la remuneración, periodicidad y forma de pago a cada consejero.	Fijación y distribución individual de la remuneración, periodicidad y forma de pago de cada consejero.	
Contratos de los consejeros ejecutivos	Determinación y aprobación	Propone al Consejo de Administración las condiciones de los contratos de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.	Aprueba los contratos de los consejeros ejecutivos.	

Elemento	Fase	CNRS	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
Retribución de los consejeros ejecutivos	Determinación y aprobación	Emite un informe previo dirigido al Consejo sobre la determinación individual de la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas.	Determina de manera individual la remuneración de cada consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad, en la política de remuneraciones vigente y en su contrato.	
	Aplicación	Propone la modificación o actualización de los sistemas retributivos, a corto y a largo plazo y evalúa el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos a los consejeros ejecutivos.	Aprueba las condiciones principales del sistema de retribución variable a corto plazo y a largo plazo y la retribución individual, dentro de los límites establecidos en los Estatutos Sociales de la sociedad, en la política de remuneraciones vigente y en los respectivos contratos.	Aprueba los sistemas de remuneración de los consejeros que incluyen la entrega de acciones o de opciones sobre acciones, o retribuciones referenciadas al valor de las acciones.

Adicionalmente, la Comisión de Auditoría puede participar, a petición del Consejo o la CNRS, en el proceso de revisión del cumplimiento de los objetivos financieros de la retribución variable, tanto anual como plurianual.

5. Composición, funcionamiento y principales funciones de la CNRS

La composición, funcionamiento y competencias de la CNRS de Metrovacesa se encuentra regulada, en el artículo 22 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento de la CNRS.

Sin perjuicio de la regulación legal vigente que le resulta de aplicación, durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2022 (hasta la emisión de este Informe), la Comisión ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en la citada regulación.

A continuación se detallan la composición, funcionamiento y principales cometidos de la CNRS:

A) Composición

La Comisión se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del Presidente del Consejo, que deberán ser consejeros no ejecutivos. Del mismo modo, al menos dos miembros de la Comisión serán independientes.

El cargo de Secretario de la Comisión recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El cargo de Secretario de la Comisión podrá recaer en el Secretario del Consejo o en una persona distinta.

Nombre	Categoría	Cargo
Dña. Emma Fernández Alonso	Independiente	Presidente
D. Ignacio Moreno Martínez	Otros externos	Miembro
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	Dominical	Miembro
D. Vicente Moreno García-Mansilla	Independiente	Miembro
D. Lucas Osorio		Secretario no Consejero

B) Funcionamiento

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de la Comisión, ésta se reunirá de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año.

Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes. Se levantará acta de las reuniones, que se pondrá a disposición de todos los miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2021, la Comisión se reunió en siete ocasiones, concretamente en los días 18 de febrero, 18 de marzo, 22 de marzo, 17 de mayo, 22 de julio, 21 de octubre y 13 de diciembre, cumpliendo así con lo dispuesto en el Reglamento de la Comisión.

La totalidad de los componentes de esta Comisión asistió, estando presente, debidamente representado o a través de medios telemáticos, a todas las reuniones de la Comisión.

En el contexto de estas reuniones asistieron miembros del equipo directivo de Metrovacesa y, en las reuniones de los días 18 de febrero, 18 de marzo, 22 de marzo, 17 de mayo y 22 de julio intervino el Consejero Delegado.

C) Principales funciones

Los principales cometidos asignados a la Comisión en el ámbito de las remuneraciones son los siguientes:

- i. Proponer al Consejo de Administración (i) la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como (ii) la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
- ii. Comprobar la observancia de la política retributiva de la Sociedad.
- iii. Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos; y
- iv. verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones.

Adicionalmente, respecto de las funciones asumidas por la Comisión, considerando el interés de la Sociedad en impulsar y centrarse en aquellos aspectos relativos a ESG, es relevante destacar que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha asumido durante el ejercicio 2021, como consecuencia de una decisión del Consejo de Administración, competencias en esta materia, con la finalidad de coordinar y liderar activamente a nivel corporativo la estrategia de la compañía en materia de sostenibilidad, en el ámbito medioambiental, social y de gobierno corporativo. Como consecuencia de lo anterior, durante el ejercicio 2021 la Comisión ha pasado a denominarse Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

En particular, entre las funciones de la CNRS se encuentran, entre otras, evaluar y revisar periódicamente las políticas de sostenibilidad en materia medioambiental y social, velando por que cumplan su misión de promover el interés social y tomen en cuenta los legítimos intereses de los distintos grupos de interés (*stakeholders*).

6. Actuaciones desarrolladas en materia de remuneraciones por la CNRS y el Consejo

A) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021, las actuaciones más relevantes en materia de remuneraciones llevadas a cabo tanto por la CNRS como por el Consejo, en sus labores de supervisión de la aplicación de la Política de Remuneraciones y dentro del ámbito de sus competencias, han sido las siguientes:

- Analizar el grado de consecución de cada uno de los objetivos marcados y aprobar la retribución variable anual de 2020 del equipo directivo, incluyendo al Consejero Delegado.
- Aprobar la nueva remuneración del Presidente no ejecutivo.
- Aprobar la Política de Remuneraciones.
- Aprobar el LTIP 21-23, y los objetivos, métricas y ponderaciones del primer ciclo.
- Aprobar el IARC 21, que anticipó los aspectos más relevantes de la Política de Remuneraciones y del LTIP 21-23;
- Aprobar los objetivos de la retribución variable anual asignada en 2021 y su ponderación.
- Aprobar la mejora retributiva de determinados miembros del equipo directivo, llevada a cabo por el potencial riesgo de perder miembros clave en determinadas posiciones por razones retributivas, dada la asunción de mayores responsabilidades sin una mejora salarial.
- Aprobar (i) la modificación del contrato del Presidente y (ii) el nuevo contrato consolidado del Consejero Delegado (consolidando en un único contrato el original con las sucesivas adendas).
- En particular la CNRS, durante el ejercicio 2021, ha realizado adicionalmente las siguientes actuaciones:
 - En observancia a los nuevos cambios normativos en materia de igualdad, ha realizado un análisis de la brecha salarial existente. A pesar de concluir que no existen diferencias significativas en ningún grupo, la Comisión ha sugerido acometer acciones que consigan la paridad en procesos de selección, desarrollo y formación de mujeres en mandos medios.
 - Informar favorablemente sobre los objetivos de la retribución variable anual del ejercicio 2022, incluyendo objetivos vinculado a factores ESG.
 - Analizar las propuestas de métricas de objetivos para el segundo ciclo del LTIP 21-23 y su ponderación.
 - Revisar los niveles retributivos de los miembros del consejo de administración, tanto en su condición de tales, como por el desarrollo de funciones ejecutivas.
 - Revisión del cumplimiento del compromiso de mantenimiento de acciones del Consejero Delegado y equipo directivo.

En otro orden de cosas, durante el 2021 la Sociedad ha mantenido contactos y celebrado algunas reuniones con *proxy advisors*, con la intervención de la Presidenta de la Comisión, para facilitar y mejorar la comunicación de la Sociedad en relación a la retribución de los administradores.

B) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2022 hasta la aprobación de este Informe por el Consejo

El Consejo y la CNRS han desarrollado durante el 2022, y hasta la fecha de aprobación de este Informe por el Consejo, las actuaciones propias relacionadas con el buen gobierno corporativo en materia retributiva, con motivo del cierre del ejercicio de 2021, particularmente la aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo y el presente Informe Anual de Retribuciones.

Asimismo, la Comisión:

- Ha analizado e informado sobre el cumplimiento de objetivos del 2021 del equipo directivo de la Sociedad, incluyendo el Consejero Delegado, a efectos de la retribución variable (anual y plurianual) correspondiente a dicho ejercicio o ciclo que lo incluye;
- ha analizado e informado sobre los objetivos correspondientes al ejercicio 2022 del mismo colectivo anterior; y
- ha verificado la información sobre remuneración de consejeros y altos directivos que se contiene en las cuentas anuales del 2021.

El Consejo ha resuelto sobre todo lo anterior y las decisiones relevantes del presente Informe han quedado debidamente reflejadas.

ANEXO ESTADÍSTICO DEL INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

B.4 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	128.032.786	84,41%

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	273.875	0,214
Votos a favor	121.695.596	95,050
Votos en blanco	0	0
Abstenciones	6.063.315	4,736

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2021
Ignacio Moreno Martínez	Otros externos	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Mariano Olmeda Sarrión	Dominical	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Ejecutivo	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Javier García-Carranza Benjumea	Dominical	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Carlos Manzano Cuesta	Dominical	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Ana Bolado Valle	Dominical	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Cesáreo Rey-Baltar Oramas	Dominical	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Enrique Migoya Peláez	Dominical	De 22/02/2021 a 31/12/2021
José Ferris Monera	Dominical	De 01/01/2021 a 22/02/2021
Beatriz Puente Ferreras	Independiente	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Emma Fernández Alonso	Independiente	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Vicente Moreno García-Mansilla	Independiente	De 01/01/2021 a 31/12/2021
Juan Béjar Ochoa	Independiente	De 01/01/2021 a 31/12/2021

C.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
Ignacio Moreno Martínez	250		15						265	450
Mariano Olmeda Sarrión	85								85	85
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	85			650	478				1.213	836
Javier García-Carranza Benjumea										
Carlos Manzano Cuesta										
Ana Bolado Valle	85								85	85
Cesáreo Rey-Baltar Oramas										
José Ferris Monera										
Beatriz Puente Ferreras	85		25						110	110
Emma Fernández Alonso	85		25						110	110
Vicente Moreno García-Mansilla	85		15						100	100
Juan Béjar Ochoa	85		15						100	100
Enrique Migoya Peláez										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio			Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021		
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes / consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
	Long Term Incentive Plan – LTIP 18-20 Ciclo 2 (19-21)		43.958					0		43.958		0
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Long Term Incentive Plan – LTIP 18-20 Ciclo 3 (20-22)		55.714					0				55.714
	Long Term Incentive Plan – LTIP 21-23 Ciclo 1 (21-23)				53.808			0				53.808

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro

Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)

Importe de los fondos acumulados (miles €)

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Jorge Pérez de Leza Eguiguren			63	63		252		189

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo (miles €)
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Seguro médico; Seguro de vida y accidente; Tarjeta restaurante; Vehículo empresa;	27
Ignacio Moreno Martínez	Vehículo empresa; Seguro de accidente;	14

Observaciones

La Sociedad tiene suscrita una prima de seguro para cubrir la responsabilidad civil de los consejeros, según condiciones usuales del mercado, cuyo coste total fijo anual para el conjunto de consejeros ascendió a 345.000 euros en 2021, cubriendo una responsabilidad de hasta 70 millones. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito un seguro de accidentes para los miembros y cargos del Consejo cuyo importe global anual acumulado ascendió a 6.640 euros en 2021 (incluyendo al Presidente y al Consejero Delegado).

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2021	Total ejercicio 2020
--------	-------------------	--------	---	--------	------------------------------------	------------------------------------	---------------	-----------------	----------------------	----------------------

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2021		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2021		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio			Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2021		
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes / consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados

v) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo						
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 Sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 grupo	Total ejercicio 2021 Sociedad + grupo
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	1.213		0	27	1.240						1.240
Ignacio Moreno Martínez	265			14	279						279
Ana Bolado Valle	85				85						85
Mariano Olmeda Sarrión	85				85						85
Beatriz Puente Ferreras	110				110						110
Emma Fernández Alonso	110				110						110
Juan Béjar Ochoa	100				100						100
Vicente Moreno García-Mansilla	100				100						100
Javier García-Carranza Benjumea											
Carlos Manzano Cuesta											
José Ferris Monera											
Cesáreo Rey-Baltar Oramas											
Enrique Migoya Peláez											
TOTAL	2.068		0	41	2.109						2.109

Observaciones

La Sociedad tiene suscrita una prima de seguro para cubrir la responsabilidad civil de los consejeros, según condiciones usuales del mercado, cuyo coste total fijo anual para el conjunto de consejeros ascendió a 345.000 euros en 2021, cubriendo una responsabilidad de hasta 70 millones. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito un seguro de accidentes para los miembros y cargos del Consejo cuyo importe global anual acumulado ascendió a 6.640 euros en 2021 (incluyendo Presidente y CEO).

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados (en miles de €) y % de variación anual								
	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% Variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% Variación 2019/2018	Ejercicio 2018	% Variación 2018/2017	Ejercicio 2017
Consejeros Ejecutivos									
Jorge Pérez de Leza Eguiguren	1.240	26%	982	-39%	1.607	-26%	2.173		
Consejeros Externos									
Ignacio Moreno Martínez	279	-43%	486	-3%	499	-11%	563		
Ana Lucrecia Bolado Valle	85	0%	85	0%	85	0%	85		
Mariano Olmeda Sarrión	85	0%	85	0%	85	0%	85		
Beatriz Puente Ferreras	110	0%	110	0%	110	11%	99		
Emma Fernandez Alonso	110	0%	110	0%	110	11%	99		
Juan Béjar Ochoa	100	0%	100	0%	100	11%	90		
Vicente Moreno García-Mansilla	100	0%	100	0%	100	11%	90		
Resultados consolidados de la Sociedad	23.729	-115%	-157.441	6.355%	-2.439	-659%	436		
Remuneración media de los empleados	73	14%	64	-16%	77	-19%	94		

Observaciones

El cálculo de la remuneración media de los empleados se ha realizado considerando el siguiente número medio de empleados: (i) 198 en 2021, (ii) 190 en 2020, (iii) 167 en 2019, y (iv) 121 en 2018.

No se incluyen datos de 2017 porque la admisión a cotización de la compañía se produjo el 6 de febrero de 2018. No obstante, los datos respecto del ejercicio 2018 se corresponden al ejercicio completo (no desde la fecha de admisión a negociación).

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24 de febrero.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

Nombre o denominación social del miembros del consejo de administración que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

metrovesa



Metrovacesa, S.A

Información relativa al Sistema de Control Interno
sobre la Información Financiera (SCIIF)
ejercicio 2021



Informe de auditor sobre la Información relativa al Sistema de Control interno sobre la Información Financiera (SCIIF)

A los administradores de Metrovacesa, S.A.

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 8 de febrero de 2022, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" incluida en el apartado "F" del Informe Anual de Gobierno Corporativo (en adelante, IAGC) de Metrovacesa, S.A. correspondiente al ejercicio 2021, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Entidad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Entidad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2021 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

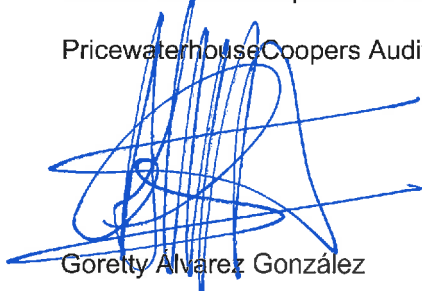
Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte a la comisión de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación con el SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez González

24 de febrero de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01151

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones