

# METROVACESA, S.A.

Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025



Residencial Himalaya (Sevilla)

# **Metrovacesa, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión



# 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 2025, 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 2025, 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.

## **Valor recuperable 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 2025 es de 1.373.330 miles de euros, que representan aproximadamente el 58% 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 las Normas Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Normas de Valoración (IVSC) (véase las notas 2 b iii y 3.5).

En base a este criterio, la Sociedad ha registrado un deterioro neto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 de 24.820 miles de euros (véase la 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 del 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 técnica, capacidad, objetividad e independencia de los expertos independientes, 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.
- Contraste de 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 realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

## **Reconocimiento de ingresos por ventas**

Tal y como se describe en la nota 3.11 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 2025, han ascendido a 693.366 miles de euros.

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.

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.

El reconocimiento de ingresos por ventas para cada una de las actividades principales conforme se indica en la nota es el siguiente:

Finalmente, hemos comprobado que los desgloses e información incluidos al respecto en la memoria son adecuados.

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 siempre que dicha transferencia implique la cesión de todos los riesgos y beneficios significativos.
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.

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

Si bien el reconocimiento de ingresos por ventas no resulta complejo, nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe, a su importancia cualitativa y al riesgo asociado a la ocurrencia de las ventas.

---

## **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 han 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 2025 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 relativos a 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 medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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 2025 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 2025 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 19 de febrero de 2026.

### **Periodo de contratación**

---

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 nos nombró como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.



Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria 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)

Fernando Pindado Rubio (23102)

24 de febrero de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00603

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 2025** (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>681.573</b>	<b>746.279</b>
Inmovilizado intangible		357	362
Inmovilizado material		1.658	1.889
Inversiones inmobiliarias	5	84.736	86.334
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		507.070	560.573
Instrumentos de patrimonio	6	440.379	493.882
Créditos a empresas	7,8 y 20	66.691	66.691
Inversiones financieras a largo plazo		13.572	14.353
Derivados	7	2.358	2.976
Otros activos financieros	7	11.214	11.377
Activos por impuestos diferidos	15	74.180	82.768
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.668.881</b>	<b>1.770.890</b>
Existencias	9	1.373.330	1.519.205
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	77.048	20.562
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	69.309	10.110
Deudores varios	7	1.515	153
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	6.224	10.299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,8 y 20	2.602	26.404
Créditos a empresas		31	24.974
Otros activos financieros		2.571	1.430
Inversiones financieras a corto plazo	7, 8	7.484	735
Créditos a empresas		25	268
Otros activos financieros		7.459	467
Periodificaciones a corto plazo		18.650	18.773
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	189.767	185.211
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.350.454</b>	<b>2.517.169</b>

## METROVACESA, S.A.

### BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.364.133</b>	<b>1.554.996</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>1.364.133</b>	<b>1.554.996</b>
Capital social	11	1.092.070	1.092.070
Prima de emisión	11	513.081	752.569
Reserva legal	11	2.563	1.848
Reservas voluntarias		(786)	(786)
(Acciones y participaciones en patrimonio)		(1.432)	(1.171)
Resultados de ejercicios anteriores		(304.112)	(310.543)
Otras aportaciones de socios		12.881	12.881
Resultado del ejercicio		48.711	7.147
Otros instrumentos de patrimonio neto		1.157	981
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>307.224</b>	<b>297.954</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	13	<b>9.743</b>	<b>9.708</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	7, 14	<b>253.708</b>	<b>248.601</b>
Deudas con entidades de crédito		253.706	211.799
Otros pasivos financieros		2	36.802
<b>Acreedores comerciales no corrientes</b>	14	<b>43.773</b>	<b>39.645</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>679.097</b>	<b>664.218</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	13	<b>23.138</b>	<b>26.884</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	14	<b>180.857</b>	<b>145.511</b>
Obligaciones y otros valores negociables	7	65.875	38.228
Deudas con entidades de crédito	7	114.982	107.283
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	7, 14 y 20	<b>169.287</b>	<b>160.878</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	7, 14	<b>305.815</b>	<b>330.946</b>
Proveedores	7	71.504	76.402
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7	6.343	6.323
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	20.041	39.536
Anticipos de clientes	7	207.927	208.685
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.350.454</b>	<b>2.517.169</b>

## METROVACESA, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16</b>	<b>731.262</b>	<b>624.715</b>
Ventas		693.366	610.347
Prestaciones de servicios		37.896	14.368
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>16</b>	<b>(33.235)</b>	<b>2.972</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>16</b>	<b>(534.734)</b>	<b>(518.183)</b>
Consumo de mercaderías			
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(140.895)	(121.507)
Trabajos realizados por otras empresas		(376.862)	(393.105)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(16.977)	(3.571)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>1.140</b>	<b>5.081</b>
<b>Gasto de personal</b>	<b>17</b>	<b>(19.259)</b>	<b>(18.943)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(14.978)	(14.761)
Cargas sociales		(4.281)	(4.182)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16</b>	<b>(37.161)</b>	<b>(37.791)</b>
Servicios exteriores		(32.532)	(31.645)
Tributos		(4.619)	(6.146)
Otros gastos de gestión corriente		(10)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(600)</b>	<b>(559)</b>
<b>Excesos/(Dotaciones) de provisiones</b>	<b>13</b>	<b>140</b>	<b>(213)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(95)</b>	<b>1.582</b>
Deterioros y pérdidas		(742)	(1.901)
Resultados por enajenaciones y otras		647	3.483
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>107.458</b>	<b>58.661</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>7</b>	<b>8.028</b>	<b>7.027</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>7</b>	<b>(28.842)</b>	<b>(38.490)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(24.207)</b>	<b>(13.951)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(45.021)</b>	<b>(45.414)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>62.437</b>	<b>13.247</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>17</b>	<b>(13.726)</b>	<b>(6.100)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>48.711</b>	<b>7.147</b>

**METROVACESA, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Expresado en miles de euros)

**A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.**

	2025	2024
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>48.711</b>	<b>7.147</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por coberturas de flujos de efectivo.	-	-
- Efecto impositivo	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>48.711</b>	<b>7.147</b>

## METROVACESA, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

#### B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva Legal	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2024</b>	1.092.070	857.160	1.848	(786)	(1.668)	(280.178)	12.881	(30.365)	1.212	1.652.174
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	7.147	-	7.147
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(104.591)	-	-	497	-	-	-	(230)	(104.324)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	497	-	-	-	(230)	267
- Distribución de dividendos	-	(104.591)	-	-	-	-	-	-	-	(104.591)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto:</b>	-	-	-	-	-	(30.365)	-	30.365	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras variaciones	-	-	1.848	-	-	(30.365)	-	30.365	-	1.848
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2024</b>	1.092.070	752.569	1.848	(786)	(1.171)	(310.543)	12.881	7.147	981	1.554.996
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO 2025</b>	1.092.070	752.569	1.848	(786)	(1.171)	(310.543)	12.881	7.147	981	1.554.996
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	48.711	-	48.711
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(239.488)	-	-	(261)	-	-	-	176	(239.573)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(261)	-	-	-	176	(85)
- Distribución de dividendos	-	(239.488)	-	-	-	-	-	-	-	(239.488)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto:</b>	-	-	715	-	-	6.431	-	(7.147)	-	(1)
- Otras variaciones	-	-	715	-	-	6.431	-	(7.147)	-	(1)
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2025</b>	1.092.070	513.081	2.563	(786)	(1.432)	(304.112)	12.881	48.711	1.157	1.364.133

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

	Nota	2025	2024
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del periodo antes de impuestos		62.437	13.247
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>70.395</b>	<b>74.407</b>
Deterioro de existencias	9	24.819	29.803
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	6	24.207	13.951
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5	95	(1.582)
Variación de otras provisiones		(140)	213
Amortización del inmovilizado		600	559
Ingresos financieros	7	(8.028)	(7.027)
Gastos financieros		28.842	38.490
<b>Resultado ajustado</b>		<b>132.832</b>	<b>87.654</b>
Cambios en el capital circulante:			
- Existencias	9	126.860	8.448
- Cuentas a cobrar		(3.388)	6.795
- Cuentas a pagar		(14.111)	10.427
- Otros activos y pasivos		(4.091)	(1.616)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses (-)		(24.432)	(24.754)
- Cobros de intereses		8.028	7.027
- Otros cobros / (pagos)		-	(2.441)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	17	(7.706)	(809)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>213.992</b>	<b>90.731</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones en:</b>		<b>(12.577)</b>	<b>(466)</b>
Inmovilizado material e intangible		(365)	(331)
Inversiones inmobiliarias	5	(5.464)	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		-	(135)
Otros activos financieros		(6.748)	-
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>9.075</b>	<b>43.513</b>
Inversiones inmobiliarias		1.814	7.320
Otros activos financieros		7.261	36.193
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>		<b>(3.502)</b>	<b>43.047</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	(260)	497
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
Amortización de deudas con entidades de crédito	14	(254.305)	(443.053)
Emisión de deuda con entidades de crédito	14	295.785	398.195
Emisión de otros pasivos financieros	14	91.697	10.368
Amortización de otros pasivos financieros	14	(99.363)	(1.696)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
Pago de dividendos	11	(239.488)	(104.591)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(205.934)</b>	<b>(140.280)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>4.556</b>	<b>(6.502)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		185.211	191.713
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		189.767	185.211

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 a fecha de formulación está situado en Calle Puerto Somport, 21-23, 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.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 23 de febrero de 2026.



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 que forman parte del Patrimonio Escindido. La Sociedad, por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a la antigua Metrovacesa.

La titularidad del Patrimonio Escindido corresponde a Metrovacesa, S.A. (anteriormente Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.) 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 no dinerarias de los accionistas, si bien al definirse como una operación bajo control común donde se aportaba una rama de actividad que calificaba como negocio se registraron la totalidad de las transacciones desde el 1 de enero de 2016, siendo por tanto esta fecha la considerada a efectos contables. En este caso los valores aportados fueron los valores predecesores bajo los que estaban registrados en la aportante.

Las masas patrimoniales indicadas en dichas escrituras son las siguientes:

ACTIVOS	18/02/2016
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
<b>Total activos</b>	<b>1.149.635</b>
PASIVOS	
Cuentas a pagar con empresas de grupo y asociadas	43.699
Otros pasivos	66.081
<b>Total pasivos</b>	<b>109.780</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>1.039.855</b>

**c) Operaciones relevantes del ejercicio 2025**

• **Plan de incentivos a largo plazo**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP 2” o “el 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. 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. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad.

El 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 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 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 por entregas y ventas de suelo 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 el 31 de diciembre de 2023.

El segundo ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.846 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 por entregas y ventas de suelo 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 el 31 de diciembre de 2024.

El tercer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.966 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 45% generación de caja entregas, iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector y v) 5% al cumplimiento de objetivos ESG marcados en el plan de sostenibilidad. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2025.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 963 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2025 (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2024, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP 3” 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 8.716 miles de euros, equivalente a 745.583 acciones de la Sociedad. 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. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad.

El Nuevo Plan se instrumenta a través de la concesión a los beneficiarios, a título gratuito, en los años 2024, 2025 y 2026, de un determinado incentivo inicial target (“Incentivo Target”), el cual, transcurrido un periodo de tiempo determinado, condicionado a la permanencia de los beneficiarios en la Sociedad y en función del grado de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula el Plan, daría derecho a percibir un importe en metálico y un número de acciones de Metrovacesa (el “Incentivo”).

Hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega de las acciones de Metrovacesa, el Nuevo Plan no atribuye a los beneficiarios la condición de accionistas.

El Nuevo Plan se inició formalmente en la fecha de aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2024.

El Nuevo Plan consta de tres ciclos independientes entre sí (los “Ciclos”) y cuenta con tres fechas de concesión del Incentivo Target (las “Fechas de Concesión”), cada una de las cuales tiene lugar en los años 2024, 2025 y 2026, 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, es decir, 2024, 2025 y 2026 y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio, es decir el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

Tras la finalización del Periodo de Medición se determina 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 de cada Ciclo.

La liquidación de cada uno de los Ciclos quedará supeditada, en todo caso, al cumplimiento de todas las condiciones y requisitos que se regulen en el Nuevo Plan. Por tanto, el Nuevo Plan se extenderá desde el 1 de enero de 2024, con efectos desde la fecha de aprobación del Nuevo Plan por parte de la Junta General y hasta la liquidación del último Ciclo del Nuevo Plan.

Para el primer Ciclo del Nuevo Plan el Incentivo quedaría vinculado al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía que aprobó el Consejo de Administración y se incluyó en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2024.

Para el segundo y tercer Ciclo del Nuevo Plan, el Consejo de Administración de Metrovacesa, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, podrá decidir mantener o modificar los objetivos y la ponderación establecidos para el primer Ciclo del Nuevo Plan, las escalas de consecución de cada objetivo y las sociedades que, en su caso, formarán parte del grupo de comparación. En caso de que el Consejo de Administración realizara alguna modificación a este respecto, se dará cumplida información en el correspondiente Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros.

El primer ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.151 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 661 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

El segundo ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.100 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 690 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

- Sentencia Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional dictó Sentencia con fecha 19 de enero de 2024 en respuesta a la cuestión de inconstitucionalidad núm. 2577-2023 planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en relación con el artículo 3 Primero, apartados Uno y Dos, del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptaron medidas en el ámbito tributario, por vulneración del artículo 86.1 de la Constitución Española y por unanimidad declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre.

Como consecuencia de lo anterior, la finalidad que el grupo persigue es conseguir la recuperación de las cantidades satisfechas, como cuotas ingresadas, en el Impuesto sobre Sociedades presentado en los ejercicios 2016, 2017 y 2018, con motivo de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos; así como de la recuperación de las Bases Imponibles Negativas aplicadas en el Modelo 220 (“BINs compensadas”), que no correspondería de no tenerse en cuenta el ajuste positivo de la reversión de los deterioros y de haber declarado inconstitucional la limitación en la compensación de BIN pasando de un 70% a un 60%, 50% o 25% en función de la Cifra de negocio (INCN) del Grupo Consolidado.

En fecha 29 de junio de 2023 se presentó solicitud de rectificación de las autoliquidaciones, fundamentados en la posible inconstitucionalidad del RD Ley 3/2016, correspondientes al Impuesto sobre sociedades, ejercicios 2016, 2017 y 2018 solicitando:

- i. la devolución de las cantidades ingresadas en exceso, como consecuencia de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos.
- ii. la recuperación de las BINs pre-consolidado aplicadas en el Modelo 220 (BINs compensadas), que no correspondería de no tenerse en cuenta el Ajuste positivo de la reversión de los deterioros y el límite en la compensación de BINs.

Con fecha 11 de octubre de 2023 se presentaron alegaciones contra la propuesta de resolución de rectificación de autoliquidación dictada por la Unidad de Gestión encargada del expediente que desestimaba nuestra solicitud.

Posteriormente, el 16 de noviembre de 2023 fue presentado recurso de reposición contra el Acuerdo de resolución de rectificación de autoliquidación que acordaba desestimar las alegaciones presentadas. En respuesta a ello, con fecha 20 de diciembre de 2023 se interpuso Reclamación económico-administrativa contra el citado Acuerdo de resolución.

En fecha, 28 de diciembre de 2023 se recibió por parte del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid notificación por la que se comunicaba la puesta de manifiesto del expediente objeto de la reclamación interpuesta para que pudiera formular las alegaciones que tuviera por conveniente.

Con fecha 26 de enero de 2024 fueron presentadas las alegaciones a la reclamación económico-administrativa interpuesta solicitando en base a la inconstitucionalidad declarada en la Nota Informativa N°6/2024 emitida por el Tribunal Constitucional, la devolución de los ingresos indebidamente ingresados, así como los correspondientes intereses de demora y la recuperación de las Bases Imponibles Negativas Pre consolidadas compensadas.

Con fecha 6 de noviembre de 2024 el Tribunal Económico Regional de Madrid notificó dos Resoluciones en las que estimaban parcialmente las pretensiones de Metrovacesa.

Finalmente, el 9 de enero de 2025 la Sociedad interpuso las correspondientes instancias de ejecución de las Resoluciones estimatorias dictadas por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Con fecha 3 de junio de 2025, 5 de junio de 2025 y 11 de junio de 2025, la Agencia Tributaria ha notificado acuerdo de ejecución de Resolución Económica Administrativa de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, respectivamente. Según dichas resoluciones, la Agencia Tributaria ha aceptado ajustar las bases imponibles de los ejercicios 2016 y 2018 respecto a la reversión de deterioros de cartera y adicionalmente ha modificado la compensación de bases imponible de cada uno de los tres ejercicios conforme a la normativa fiscal aplicable para cada uno de ellos.

Respecto a la ejecución de Resolución Económica Administrativa del ejercicio 2017, donde la Agencia Tributaria no ha procedido a ajustar el deterioro de cartera según establecía la sentencia del Tribunal Constitucional, con fecha 3 de julio de 2025, la Sociedad ha presentado escrito de incidente de ejecución ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional del Madrid, solicitando la correcta ejecución de la Resolución.

El 2 de diciembre de 2025 el TEAR de Madrid estima el incidente de Ejecución, anula el acto impugnado y acuerda la retroacción de actuaciones.

El 9 de enero de 2026 se presenta instancia de Ejecución de Resolución ante la Administración Tributaria para que proceda a ejecutar el incidente estimado por el TEAR.

Como consecuencia de las tres resoluciones, la Agencia Tributaria ha procedido a reintegrar a la Sociedad 4.824 miles de euros en concepto de devolución de cuota líquida que se encuentran registrados en el epígrafe "impuesto sobre las ganancias" del Estado de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2025, asimismo ha procedido a la compensación por intereses de demora por importe de 1.185 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025. Finalmente, como consecuencia de las resoluciones, la Sociedad ha procedido a aplicar 4.203 miles de euros de bases imponibles negativas preconsolidadas y generar 1.694 miles de euros de bases imponibles negativas consolidadas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

En caso de que el escrito de incidente de ejecución se resuelva favorablemente, se estima que se puedan recuperar aproximadamente 10.000 miles de euros de bases imponibles negativas y 1.400 miles de euros en cuota líquida e intereses de demora. Dichos importes se registrarán en los estados financieros una vez haya resolución definitiva.

- Distribución de dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 27 de marzo de 2025, y en relación al reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) aprobado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2025, acordó efectuar el pago de 0,46 euros por acción el día 22 de mayo de 2025.

Adicionalmente, en el Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2025 y en relación al reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) aprobado por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 25 de noviembre de 2025, acordó efectuar el pago de 1,12 euros por acción el día 23 de diciembre de 2025.

- Acuerdo de refinanciación de deuda sindicada

Con fecha 28 de octubre de 2024 la Sociedad firmó un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 276.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de octubre de 2029.

Asimismo, 25 de marzo de 2025 la Sociedad acordó un incremento del importe nominal de 20.000 miles de euros. El resto de condiciones se mantienen sin variación.

- Compensación de deuda

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad dependiente del grupo, Fuencarral Agruparnorte, S.L.U. ha cedido a Metrovacesa los créditos que ostenta derivados de ciertos acuerdos de inversión por importe de 56.176 miles de euros. El pago de la cesión se aplica, en primer lugar, mediante compensación, a la cancelación total del préstamo participativo, por importe de 24.123 miles euros, en segundo lugar, mediante compensación de cuentas a pagar intercompañía por importe de 536 miles de euros, y el resto del importe, que asciende a 29.567 miles de euros, mediante devolución de aportaciones de socios en especie.

Dicha devolución ha supuesto una minoración de la inversión en la sociedad dependiente por el mismo importe (ver nota 6)

## 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 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 18 de febrero de 2025 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 del Grupo 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 del Grupo.

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 del Grupo, excluyendo activos propiedad de sociedades que consolidan por puesta en equivalencia (aproximadamente 84% del suelo es residencial y el 16% comercial), cuya valoración a 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.160.959 miles de euros (2.318.330 miles de euros en 2024), 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 20.000 viviendas aproximadamente, pudiendo variar esta cifra en función del diseño final de los proyectos y se esperan crecimientos anuales de las ventas que ya se han visto acentuadas en el año 2025, previéndose alcanzar facturaciones futuras que oscilarán entre los 600 y 850 millones de euros, de los que entre 600 y 700 millones de euros provendrán de promoción inmobiliaria y el resto por ventas de suelos.

## 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 2025. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

Dichas valoraciones son consideradas para determinar las plusvalías tácitas y determinar el valor recuperable de las inversiones en instrumentos del patrimonio (Nota 3.4b).

## 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 2025, 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Corrección de errores

En las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025 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 2025.

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

#### 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 edificadas 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. 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 600 miles de euros (559 miles de euros en 2024).

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 2025 y 31 de diciembre de 2024.

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 las Normas Internacionales de Valoración (IVS) publicadas por el Comité Internacional de Normas de Valoración (IVSC). Siguiendo las mejores prácticas de mercado, a 31 de diciembre de 2025 el grupo ha procedido a rotar el 50% de la cartera de activos que históricamente ha valorado cada experto independiente. En próximos ejercicios continuará con el proceso de rotación hasta alcanzar un 100% de la cartera.

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.

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**

#### 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.

Se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

#### Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

#### Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

### Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

### 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.

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 capitalizados a 31 de diciembre de 2025 ha ascendido a 5.063 miles de euros (7.293 miles en 2024), 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 2025 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 Normas (IVS) publicadas por el Comité Internacional de Normas 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.

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 2025, 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 6% para suelos finalistas y el 19% para suelos en gestión antes de impuestos.

Las principales hipótesis generales aplicadas por los expertos independientes en las valoraciones realizadas, siguiendo las metodologías de Comparación, Descuento de Flujos de Caja y Método Residual, a 31 de diciembre de 2025 para cada uno de los valoradores son:

- **Plazos de pre-construcción:** se asumen los plazos de acuerdo a mercado y el grado de avance urbanístico del suelo. La obtención de LOM se estima en 9 meses de forma generalizada, salvo en casos puntuales de municipios con conocida demora administrativa o por falta de demanda/ excesiva oferta en los que se han considerado 12-15 meses.
- **Plazos de comercialización:** ritmos de ventas comparables con el de otras promociones en comercialización en la zona. En las zonas en las que el stock de obra nueva es limitado y la demanda es activa, se han mantenido colas de venta de 3-6 meses tras la obtención de la LPO. En el resto de las localizaciones se mantienen plazos de comercialización posteriores a la construcción similares a los establecidos en las valoraciones a diciembre 2024 y junio 2025.
- **Precios de venta:** determinados teniendo en cuenta comparables de obra nueva en la zona, las tarifas de la compañía en las obras en curso, y ritmos de venta compatibles con los niveles de precios estimados. En suelos de uso terciario oficinas se han mantenido rentas, salvo incrementos puntuales en Madrid. En suelos terciarios de uso hotelero y residencias de estudiantes se han aplicado actualizaciones de tarifas.
- **Costes de Construcción:** estimados de acuerdo con el nivel de costes del mercado, con ajustes moderados al alza respecto a diciembre de 2024. En obras en curso, se han asumido los presupuestos en línea con las adjudicaciones realizadas y, en caso de no haberse dado una revisión reciente, se ha mantenido una partida en concepto de contingencias.
- **Tasas de riesgo (TIR):** asociadas a la situación urbanística de los activos y que, en términos generales, oscilan entre el 9%-24% para suelos, (11% en suelos terciarios finalistas con uso de oficinas), y entre el 5%-13% para promociones en curso. En los suelos terciarios, las rentabilidades se han mantenido estables respecto a diciembre de 2024, salvo en activos de tipología residencia de estudiantes, en los que se han comprimido yields.

Varios activos se han valorado aplicando hipótesis de supuesto especial, con las siguientes consideraciones:

- En uno de los ámbitos donde el Grupo tiene activos y que por problemas urbanísticos el plan general de dicho ámbito fue anulado por el organismo territorial correspondiente, los valoradores han asumido un supuesto especial. 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 35.408 miles de euros (35.475 miles de euros en 2024). Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 15% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 5.313 miles de euros (5.484 miles de euros en 2024) principalmente en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.
- En otro ámbito, una parte de un activo ha cambiado su condición de planeamiento urbanístico. En consecuencia, esta parcela está clasificada como "Suelo no urbanizable". Se ha establecido una hipótesis especial según la cual el suelo vuelve a ser "Suelo Urbanizable". Se considera que está en proceso de categorizarse como Sistema General adscrito a un sector con edificabilidad potencial, de modo que el terreno objeto también reconozca la misma edificabilidad que tenía dentro del sector al que pertenece. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 7.976 miles de euros (7.927 miles de euros en 2024). Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha

realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción del valor actual en un 13% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 1.035 miles de euros (1.029 miles de euros en 2024) principalmente en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.

- Finalmente, en otros 2 ámbitos, se ha establecido una hipótesis especial según la cual el suelo vuelve a ser "Suelo Urbanizable". Se considera que la administración pública está en proceso de subsanar los errores del PGOU anulado para volver a la situación anterior, y que el terreno objeto también reconozca la misma edificabilidad que tenía en el PGOU anulado. El importe de las existencias valoradas bajo este supuesto asciende a 12.503 miles de euros (12.063 miles de euros en 2024). Para este ámbito donde el tiempo de inicio de construcción es la hipótesis clave se ha realizado un análisis de sensibilidad asumiendo un retraso de 12 meses sobre la hipótesis adoptada. Dicho retraso conllevaría una reducción promedio del valor actual en un 18% aproximadamente, registrándose un deterioro adicional de 2.359 miles de euros (2.275 miles de euros en 2024) principalmente en el epígrafe de "Variaciones de las provisiones de tráfico" del estado de resultados consolidado.

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.



### 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.

### 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

#### 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 período de arrendamiento.

### 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 2025 la Dirección de la Sociedad considera que no existe tal riesgo debido a que los activos y pasivos afectados no son significativos.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía contratados instrumentos derivados tipo “spread cap” y “collar”, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe equivalente al nominal dispuesto de la financiación asociada, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y *strikes* de 1,00% y 3,00% y 1,50% y 2,50%, respectivamente

##### 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.

A 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 2025 asciende a 110.169 miles de euros, 82.444 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad dispone de financiaciones comprometidas y no dispuestas a 31 de diciembre de 2025 que ascienden a 441.431 miles de euros (Nota 14) (624.574 miles a 31 de diciembre de 2024).

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 – Riesgo por cambio climático**

La Estrategia General de Sostenibilidad 2025–2027 de Metrovacesa se articula en torno a dos líneas estratégicas que reflejan el compromiso de la compañía con la acción climática y la creación de valor sostenible a largo plazo, en un entorno marcado por una creciente frecuencia e intensidad de fenómenos climáticos adversos que inciden de forma directa en los entornos urbanos y en la actividad promotora:

- **Neutralidad y adaptación climática, y gestión de la energía**, con el objetivo de alcanzar la neutralidad en carbono en 2050. Esta línea prioriza la reducción de emisiones en las fases de construcción y uso de las viviendas, así como la sensibilización y acompañamiento a clientes en materia de eficiencia energética y descarbonización.
- **Sostenibilidad de las promociones residenciales**, orientada a la adopción de prácticas constructivas y de diseño que reduzcan el impacto ambiental de las promociones y fomenten la eficiencia en el uso de recursos y la circularidad a lo largo del ciclo de vida de los activos.

En este contexto, y con el objetivo de reforzar la resiliencia climática del modelo de negocio ante escenarios de mayor exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático, Metrovacesa integra el cambio climático como riesgo estratégico en su mapa de riesgos corporativo.

Así, la compañía actualiza periódicamente su análisis de riesgos y oportunidades asociados al cambio climático y a la transición energética, considerando las particularidades de su cadena de valor y en línea con las recomendaciones de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Este análisis contempla, por un lado, la identificación y evaluación de riesgos físicos —incluidos aquellos asociados a eventos extremos de alta intensidad— y de transición, clasificados en función de su criticidad y probabilidad de impacto sobre los activos de la compañía. La evaluación de los **riesgos físicos materiales** toma como base las particularidades de la península ibérica, caracterizada por una elevada diversidad climática y por la existencia de distintas zonas con exposiciones diferenciadas a fenómenos tales como olas de calor, sequías, estrés térmico y estrés hídrico, inundaciones o episodios de precipitaciones torrenciales.

En relación con los **riesgos de transición materiales**, la compañía identifica principalmente aquellos derivados de la evolución del marco regulatorio y de las políticas públicas en materia de eficiencia energética y descarbonización, la adaptación a nuevos estándares técnicos y urbanísticos, el encarecimiento de materiales y tecnologías de bajas emisiones, la posible volatilidad asociada al precio de las emisiones, así como los riesgos vinculados al alineamiento de la cadena de suministro con los objetivos climáticos establecidos. Estos factores pueden incidir en los costes de desarrollo y en la planificación y ejecución de las promociones.

Por otro lado, el análisis incorpora la identificación de **oportunidades de negocio**, valoradas según su horizonte temporal de ejecución y su potencial impacto económico y estratégico.

Como resultado de la actualización realizada en 2025, la compañía ha avanzado en el desarrollo de herramientas específicas para el análisis de la exposición a riesgos físicos materiales y la definición de medidas de adaptación aplicables a su cartera de activos. Estas herramientas permiten incorporar la variable climática en la toma de decisiones operativas desde las fases iniciales de diseño y desarrollo de proyectos de urbanización y edificación, para mejorar su resiliencia frente al cambio climático.

Asimismo, durante 2025 se han definido indicadores específicos de riesgo climático con el fin de reforzar su seguimiento y gestión sistemática, integrándolos en la matriz global de riesgos corporativos y en los procesos de control y supervisión de la compañía.

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

2025	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Saldo a 01-01-2025:</b>	<b>79.585</b>	<b>6.749</b>	<b>86.334</b>
Coste	91.491	6.749	98.240
Amortización acumulada	-	-	-
Deterioros	(11.906)	-	(11.906)
<b>Valor contable</b>	<b>79.585</b>	<b>6.749</b>	<b>86.334</b>
Altas – Coste	5.464	-	5.464
Bajas – Coste	(1.814)	-	(1.814)
Otros Traspaso a Coste	(4.600)	-	(4.600)
Bajas – Deterioro	94	-	94
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(569)	(173)	(742)
<b>Saldo a 31-12-2025:</b>	<b>78.160</b>	<b>6.576</b>	<b>84.736</b>
<b>Valor contable</b>	<b>78.908</b>	<b>6.576</b>	<b>84.736</b>

2024	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Saldo a 01-01-2024:</b>	<b>81.716</b>	<b>6.749</b>	<b>88.465</b>
Coste	91.721	6.749	98.470
Amortización acumulada	-	-	-
Deterioros	(10.005)	-	(10.005)
<b>Valor contable</b>	<b>81.716</b>	<b>6.749</b>	<b>88.465</b>
Altas – Coste	3.590	-	3.590
Bajas – Coste	(3.820)	-	(3.820)
(Dotación) / Reversión de Deterioro	(1.901)	-	(1.901)
<b>Saldo a 31-12-2024:</b>	<b>79.585</b>	<b>6.749</b>	<b>86.334</b>

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.

Las altas registradas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponden principalmente con gastos vinculados con urbanizaciones activados.

Dentro del epígrafe de “construcciones” se registra el importe de ciertos campos de golf propiedad de la Sociedad, que se encuentran actualmente en explotación. Dichos activos no se amortizan.

Del total de los activos registrados como inversiones inmobiliarias un 100% (100% en 2024) corresponden con suelos, de los cuales 37% (42% en 2024) 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.

El valor de mercado de los activos registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 asciende a 116.764 miles de euros y 106.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

## 6. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

### a) Participaciones en empresas del Grupo

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

<sup>1</sup> 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.

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:

2025	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas		
Sociedad					
Promociones Vallebramen, S.L.	3.019	(25.006)	13.000	1.338	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L. (*)	6.721	7.873	52.885	(12.847)	54.631
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	3	19.983	-	48	20.122
Metrovacesa Comercial, S.L	4	1	100	1.716	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	307.525	4.139	-	(6.523)	305.138
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	786	(1.561)	-	(19)	79
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	786	(1.566)	-	(18)	79
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	786	(1.576)	-	(19)	79
Urbanizadora Valdepolo VI, S.A.	786	(1.569)	-	(17)	79
	<b>320.416</b>	<b>718</b>	<b>65.985</b>	<b>(16.342)</b>	<b>393.311</b>

(\*) Sociedad auditada

Ninguna de las filiales de la Sociedad ha recibido dividendos durante el año.

2024	Miles de euros				
	Patrimonio neto			Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado de explotación	
Sociedad					
Promociones Vallebramen, S.L.U.	3.019	(26.614)	13.000	1.775	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.U. (*)	6.721	96.089	-	(4.811)	100.691
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.U.	3	19.993	-	(12)	20.122
Metrovacesa Comercial, S.L.U.	4	1.075	100	2.470	103
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.U. (*)	307.525	11.064	-	(6.152)	312.855
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.U.	786	(1.545)	-	(17)	79
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.U.	786	(1.551)	-	(17)	79
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.U.	786	(1.561)	-	(17)	79
Urbanizadora Valdepolo VI, S.A.U.	786	(1.550)	-	(17)	79
Global Lorena, S.L.U.	4	(4)	50	-	-
	<b>320.420</b>	<b>95.397</b>	<b>13.150</b>	<b>(6.798)</b>	<b>447.087</b>

(\*) Sociedad auditada

Ninguna de las filiales de la Sociedad ha recibido dividendos durante el año.

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

Sociedad	Miles de Euros				
	Valor en libros de la participación 2024	Altas	Bajas	Deterioros	Valor en libros de la participación 2025
Promociones Vallebramen, S.L.	13.000	-	-	-	13.000
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	100.691	-	(29.566)	(16.492)	54.631
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	20.122	-	-	-	20.122
Metrovacesa Comercial, S.L	104	-	-	-	104
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	312.853	-	-	(7.715)	305.138
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
	<b>447.086</b>	<b>-</b>	<b>(29.566)</b>	<b>(24.207)</b>	<b>393.311</b>

#### Participaciones en empresas asociadas

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

2025			Fracción de capital <sup>1</sup>
			Directo
Nombre	Domicilio	Actividad	%
Front Maritim del Besós, S.L.	España	Promoción y Desarrollo Inmobiliario	38,63% <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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:

2025		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	117.684	5.200	(685)	(685)	47.066



2024	Miles de Euros					
Sociedad	Patrimonio neto					
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado ejercicio (*)	Resultado de explotación	Valor en libros de la participación
Front Maritim del Besós, S.L. (*)	6	117.159	4.500	525	(525)	46.795

(\*) Sociedad no auditada

Durante el 2025 se han producido aportaciones de socios por importe de 270 miles de euros (135 miles de euros en 2024).

Durante el 2025 no se han registrado correcciones valorativas por deterioro (203 miles de euros en el ejercicio 2024)

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 2025, los Administradores de la Sociedad consideran que el valor recuperable de las inversiones en empresas asociadas no difiere significativamente del valor en libros.

#### b) Correcciones valorativas por deterioro

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro netas de participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 24.207 miles de euros (13.951 miles de euros en 2024).

## 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### a) Análisis por categorías

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste (Nota 6)	440.379	493.882	440.379	493.882
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	77.905	78.068	77.905	78.068
Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado	2.358	2.976	2.358	2.976
	<b>520.641</b>	<b>574.926</b>	<b>520.641</b>	<b>574.926</b>

	Miles de euros
--	----------------

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	80.910	37.402	80.910	37.402
	<b>80.910</b>	<b>37.402</b>	<b>80.910</b>	<b>37.402</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	253.706	211.799	43.774	76.447	297.480	288.246
	<b>253.706</b>	<b>211.799</b>	<b>43.774</b>	<b>76.447</b>	<b>297.480</b>	<b>288.246</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	114.982	107.283	313.009	281.831	427.991	389.114
	<b>114.982</b>	<b>107.283</b>	<b>313.009</b>	<b>281.831</b>	<b>427.991</b>	<b>389.114</b>

b) Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2025, 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					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):</b>						
- Créditos a empresas	31	66.691	-	-	-	66.722
- Otros activos financieros	2.571	-	-	-	-	2.571
	<b>2.602</b>	<b>66.691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.292</b>
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Otros activos financieros	7.484	-	-	-	11.214	18.699
	<b>7.484</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.214</b>	<b>18.699</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	46.477(*)	24.203(*)	-	-	-	70.680
- Deudores varios	144	-	-	-	-	144
	<b>46.621</b>	<b>24.203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.824</b>
	<b>56.707</b>	<b>90.894</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.214</b>	<b>158.815</b>

(\*) Incluye cuentas a cobrar por ventas de suelo terciario (residencia de estudiantes y coliving) devengadas en los ejercicios 2023 y 2024 registradas en el activo corriente del Grupo por importe de 54.226 miles de euros (52.448 miles de euros en 2024) por una sociedad dependiente del grupo que han sido traspasadas a Metrovacesa a 31 de diciembre de 2025 según lo detallado en la nota 1.c. Los cobros de dichos importes se materializarán una vez se finalicen los proyectos en los ejercicios 2026 y 2027.

	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>						
- Deudas con entidades de crédito (*)	114.982	67.706	50.780	135.220	-	368.688
- Otros pasivos financieros	65.875	-	-	-	-	65.875
	<b>180.857</b>	<b>67.706</b>	<b>50.780</b>	<b>135.220</b>	<b>-</b>	<b>434.563</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 20)</b>						
- Otros pasivos financieros	169.287	-	-	-	-	169.287
	<b>169.287</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169.287</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	71.504	-	-	-	43.774	115.278
- Personal	6.343	-	-	-	-	6.343
	<b>77.847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.774</b>	<b>121.621</b>
	<b>427.991</b>	<b>67.706</b>	<b>50.780</b>	<b>135.220</b>	<b>43.774</b>	<b>725.471</b>

Al 31 de diciembre de 2024, 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					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20):</b>						
- Créditos a empresas	24.974	66.691	-	-	-	91.665
- Otros activos financieros	1.430	-	-	-	-	1.430
	<b>26.404</b>	<b>66.691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93.095</b>
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Créditos a empresas	268	-	-	-	-	268
- Otros activos financieros	467	-	-	-	11.377	11.844
	<b>735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.377</b>	<b>12.112</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	10.110	-	-	-	-	10.110
- Deudores varios	153	-	-	-	-	153
	<b>10.263</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.263</b>
	<b>37.402</b>	<b>66.691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.377</b>	<b>115.470</b>

	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>						
- Deudas con entidades de crédito (*)	107.283	8.291	21.163	15.872	75.557	228.165
- Otros pasivos financieros	38.228	36.802	-	-	-	75.030
	<b>145.511</b>	<b>45.093</b>	<b>21.163</b>	<b>15.872</b>	<b>75.557</b>	<b>303.195</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas y vinculadas (Nota 21)</b>						
- Deudas con entidades de crédito (*)	-	4.084	16.337	12.253	58.242	90.917
- Otros pasivos financieros	160.878	-	-	-	-	160.878
	<b>160.878</b>	<b>4.084</b>	<b>16.337</b>	<b>12.253</b>	<b>58.242</b>	<b>251.795</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
- Proveedores	76.402	-	-	-	39.645	116.047
- Acreedores varios	-	-	-	-	-	-
- Personal (**)	6.323	-	-	-	-	6.323
	<b>82.725</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.645</b>	<b>122.370</b>
	<b>389.114</b>	<b>49.177</b>	<b>37.500</b>	<b>28.125</b>	<b>173.444</b>	<b>677.360</b>

(\*) 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.

(\*\*) Incluye provisión por desvinculación pactada con el presidente del consejo de administración por importe de 500 miles de euros.

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.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía contratados instrumentos derivados tipo “spread cap” y “collar”, tal y como establece el préstamo corporativo, por importe equivalente al nominal dispuesto de la financiación asociada, con el mismo vencimiento que el préstamo asociado y *strikes* de 1,00% y 3,00% y 1,50% y 2,50%, respectivamente. El importe pagado inicialmente ha sido 6.465 miles de euros. Dichos derivados se consideran especulativos.

El valor de los derivados a cierre del ejercicio 2025 asciende a 2.358 miles de euros (2.975 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), lo que ha supuesto un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 1.573 miles de euros (impacto negativo de 3.089 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) registrado en el epígrafe “Gastos financieros”.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los préstamos y partidas a cobrar incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>No corriente:</b>		
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 20)</b>	<b>66.691</b>	<b>66.691</b>
- Créditos a empresas asociadas	66.691	66.691
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>11.214</b>	<b>11.377</b>
- Otros activos financieros	11.214	11.377
	<b>77.905</b>	<b>78.068</b>

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>77.048</b>	<b>20.562</b>
- Clientes y efectos a cobrar	69.309	10.110
- Deudores varios	1.515	153
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.224	10.299
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 20)</b>	<b>2.602</b>	<b>26.404</b>
- Créditos a empresas de grupo	31	24.974
- Otros activos financieros	2.571	1.430
<b>Inversiones financieras</b>	<b>7.484</b>	<b>735</b>
- Créditos	25	268
- Otros activos financieros	7.484	467
	<b>87.134</b>	<b>47.701</b>
	<b>165.039</b>	<b>125.769</b>

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han producido movimientos de la provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta 3 meses	15.083	10.110
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses (*)	54.226	-
	<b>69.309</b>	<b>10.110</b>

(\*) Incluye cuentas a cobrar por ventas de suelo terciario (residencia de estudiantes y coliving) devengadas en los ejercicios 2023 y 2024 registradas en el activo corriente del Grupo por importe de 54.226 miles de euros por una sociedad dependiente del grupo que han sido traspasadas a Metrovacesa a 31 de diciembre de 2025 según lo detallado en la nota 1.c. Los cobros de dichos importes se materializarán una vez se finalicen los proyectos en los ejercicios 2026 y 2027.

## 9. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe de existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Solares y terrenos	761.143	862.900
Obra en curso de construcción	764.094	812.336
Inmuebles terminados	109.206	107.710
Anticipos a proveedores	13.141	5.509
Otros	456	544
Pérdidas por deterioro solares y terrenos	(234.398)	(233.643)
Pérdidas por deterioro obra en curso de construcción	(38.518)	(33.784)
Pérdidas por deterioro Inmuebles terminados	(1.794)	(2.367)
	<b>1.373.330</b>	<b>1.519.205</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 5.064 miles de euros (2024: 7.293 miles de euros).

Al 31 de diciembre del 2025 existen activos incluidos en el epígrafe "Existencias" por un coste bruto total de 576.453 miles de euros (2024: 636.256 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 2025 por importe de 107.637 miles de euros (104.717 miles de euros en 2024) (Nota 14).

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 2025 y 2024 ascienden a 1.094.829 miles de euros y 1.158.304 miles de euros, respectivamente, de los cuales 180.360 y 190.367 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar registrándose en la rúbrica “Anticipos de clientes” del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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 2025 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 las Normas Internacionales de valoración (IVS) publicadas por el Comité Internacional de Estándares de Normas (IVSC) asciende a 1.728.391 miles de euros (1.875.183 miles de euros en diciembre de 2024).

El movimiento del valor bruto de las existencias y el deterioro de valor de las mismas durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	Terrenos y solares	Otros Aprov.	Obra en curso	Inmuebles Terminados	Anticipos a proveedores	Total
<b>Valor bruto de las existencias</b>						
<b>Importe en libros al inicio del ejercicio 2025</b>	<b>862.901</b>	<b>544</b>	<b>812.336</b>	<b>107.710</b>	<b>5.509</b>	<b>1.789.000</b>
Altas	8.930	460	367.809	-	(22.156)	355.043
Bajas	(31.256)	(8)	(2.103)	(497.024)	29.788	(500.603)
Traspasos de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	-	-	4.600	-	-	4.600
Traspasos entre existencias	(79.432)	(540)	(418.548)	498.520	-	-
<b>Importe en libros al final del ejercicio 2025</b>	<b>761.143</b>	<b>456</b>	<b>764.094</b>	<b>109.206</b>	<b>13.141</b>	<b>1.648.040</b>
<b>Deterioro de valor de las existencias</b>						
Importe en libros al inicio del ejercicio 2025	<b>(233.643)</b>	-	<b>(33.784)</b>	<b>(2.367)</b>	-	<b>(269.794)</b>
Provisiones adicionales reconocidas	(38.508)	-	(5.158)	(479)	-	(44.145)
Reversiones adicionales reconocidas	7.082	-	12.109	134	-	19.325
Bajas	14.449	-	-	5.455	-	19.904
Traspasos	16.222	-	(11.685)	(4.537)	-	-
<b>Importe en libros al final del ejercicio 2025</b>	<b>(234.398)</b>	-	<b>(38.518)</b>	<b>(1.794)</b>	-	<b>(274.710)</b>
	<b>526.745</b>	<b>456</b>	<b>725.576</b>	<b>107.412</b>	<b>13.141</b>	<b>1.373.330</b>



## 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Caja	1	1
Bancos y otros activos líquidos equivalentes	189.766	185.210
	<b>189.767</b>	<b>185.211</b>

A 31 de diciembre de 2025 existen restricciones de disponibilidad por importe de 68.537 miles de euros (2024: 102.767 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 está representado por 151.676.341 acciones al portador a 31 de diciembre de 2024, de 7,20000001476829 euros nominales cada una (151.676.341 acciones al portador, de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una a 31 de diciembre de 2022) al portador, totalmente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos. El capital social a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.092.070 miles de euros (1.092.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 2025 y 2024, 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	31.622.838	-	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.(*)	-	32.192.435	32.192.435	21,22%
Autocartera	121.708	-	121.708	0,08%
Directivos y Consejeros (**)	236.031	-	236.031	0,16%
Resto de accionistas (bolsa)	12.633.493	-	12.633.493	8,33%
<b>Total</b>	<b>93.057.197</b>	<b>58.619.144</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Control Empresarial de Capitales (CEC) controla Inmocemento, S.A. a través de la posesión de la mayoría de los derechos de voto de la misma; a su vez Inmocemento, S.A. controla de forma directa el 69,878 % de Realía Business, S.A.

(\*\*) El Consejero Delegado es propietario de 128.498 acciones, 22.141 acciones son propiedad de otros miembros del Consejo de Administración y el resto son propiedad del equipo directivo.

	31 de diciembre de 2024			
	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	31.622.838	-	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. DE .C.V.(*)	-	32.192.435	32.192.435	21,22%
Quasar Investment, S.a.r.l	-	5.990.548	5.990.548	3,95%
Autocartera	99.360	-	99.360	0,07%
Directivos y Consejeros (**)	240.896	-	240.896	0,16%
Resto de accionistas (bolsa)	6.660.428	-	6.660.428	4,39%
Total	87.066.649	64.609.692	151.676.341	100,00%

(\*) A través de FCyC, S.A.

(\*\*) El Consejero Delegado es propietario de 119.275 acciones, 25.141 acciones son propiedad de otros miembros del Consejo de Administración y el resto son propiedad del equipo directivo

#### c) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 asciende a 513.081 miles de euros (752.569) miles de euros en 2024).

El movimiento de la prima de emisión del ejercicio 2025 se explica por las siguientes operaciones:

- Distribución de prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad el día 22 de mayo de 2025 por importe 69.733 miles de euros, equivalente a 0,46 euros por acción. Esta distribución fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2025.
- Distribución de prima de emisión durante el mes de diciembre de 2025, según acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de 25 de noviembre, por importe de 169.755 miles de euros, equivalente a 1,12 euros por acción.

Por todo lo anterior, el importe total registrado contra prima de emisión ascendió a 239.488 miles de euros.

La prima de emisión se considera de libre disposición.

#### d) Reserva legal

La reserva legal ha sido 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.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

## 12. RESULTADO DEL EJERCICIO

### a) Propuesta de distribución del resultado

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	48.711	7.147
	<b>48.711</b>	<b>7.147</b>
<b>Aplicación</b>		
Reserva legal	4.871	715
Resultados negativos de ejercicios anteriores	43.840	6.432
	<b>48.711</b>	<b>7.147</b>

## 13. PROVISIONES

### a) Provisiones no corrientes

La composición del saldo en las cuentas de provisiones no corrientes en el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Provisiones no corrientes</b>		
- Litigios y otras provisiones	9.743	9.708
	<b>9.743</b>	<b>9.708</b>

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

- Reclamaciones judiciales por valor de 5.529 miles de euros, (2024: 5.494 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.

- Adicionalmente, la provisión incluye otros pasivos contingentes por posibles obligaciones surgidas de sucesos pasados. Su materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros.

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 las cuentas anuales de la Sociedad. El movimiento de las provisiones no corrientes durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

Cargo/(Abono) a resultados:	Litigios y otras provisiones
Importe en libros al inicio del ejercicio 2025	<b>9.708</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>	
- Provisiones adicionales reconocidas	1.756
- Importes no usados revertidos	(1.257)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>	
- Importes usados durante el ejercicio	(464)
Importe en libros al final del ejercicio 2025	<b>9.743</b>

Cargo/(Abono) a resultados:	Litigios y otras provisiones
Importe en libros al inicio del ejercicio 2024	<b>14.039</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>	
- Provisiones adicionales reconocidas	1.441
- Importes no usados revertidos	(2.794)
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>	
- Importes usados durante el ejercicio	(2.978)
Importe en libros al final del ejercicio 2024	<b>9.708</b>

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 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Provisiones corrientes</b>		
- Otras provisiones corrientes	23.138	26.884
	<b>23.138</b>	<b>26.884</b>

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
<b>Importe en libros al inicio del ejercicio 2025</b>	<b>26.884</b>	<b>26.884</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	18.848	18.637
- Importes no usados revertidos		-
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Importes usados durante el ejercicio	(22.593)	(22.382)
<b>Importe en libros al final del ejercicio 2025</b>	<b>23.138</b>	<b>23.138</b>

	Terminación de obra y otras provisiones	Total
<b>Importe en libros al inicio del ejercicio 2024</b>	<b>27.595</b>	<b>27.595</b>
<b>Cargo/(Abono) a resultados:</b>		
- Provisiones adicionales reconocidas	15.235	15.235
<b>Movimientos sin impacto en resultados</b>		
- Importes usados durante el ejercicio	(15.946)	(15.946)
<b>Importe en libros al final del ejercicio 2024</b>	<b>26.884</b>	<b>26.884</b>

#### 14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>No corriente:</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>150.652</b>	<b>157.684</b>
- Deudas con entidades de crédito (a)	150.650	120.882
- Otros pasivos financieros (b)	2	36.802
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>103.056</b>	<b>90.917</b>
- Préstamos con entidades de crédito (a) y (Nota 20)	103.056	90.917
<b>Acreedores comerciales no Corrientes</b>	<b>43.773</b>	<b>39.645</b>
- Acreedores varios	43.773	39.645
	<b>297.481</b>	<b>288.246</b>

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Corriente:</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>142.138</b>	<b>145.511</b>
- Deudas con entidades de crédito (a)	76.263	60.097
- Otros pasivos financieros (b)	65.875	38.228
<b>Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas a corto plazo (Nota 20)</b>	<b>208.006</b>	<b>208.064</b>
- Deudas con entidades de crédito (a)	38.719	47.186
- Otros pasivos financieros	169.287	160.878
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>305.815</b>	<b>330.946</b>
- Proveedores	71.504	76.402
- Personal (*)	6.343	6.323
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	20.041	39.536
- Anticipos a clientes	207.927	208.685
<b>Total Corriente</b>	<b>655.959</b>	<b>637.335</b>
<b>Total No Corriente y Corriente</b>	<b>953.440</b>	<b>925.581</b>

(\*) Tal y como se informa en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, 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.

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) Acuerdo de refinanciación deuda sindicada

Con fecha 28 de octubre de 2024, Metrovacesa firmó un acuerdo con varias entidades financieras para refinanciar su préstamo corporativo, que quedó ampliado hasta un importe de 276 millones de euros y nuevo vencimiento en octubre 2029.

Asimismo, 25 de marzo de 2025 la Sociedad acordó un incremento del importe nominal de 20.000 miles de euros. El resto de las condiciones se mantienen sin variación.

El destino de los fondos adicionales obtenidos, entre otros, es la inversión en urbanización, nuevas inversiones y necesidades operativas.

Esta financiación sostenible es conforme a los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad de la Loan Market Association y refleja el firme compromiso adquirido por Metrovacesa con la sostenibilidad y su implementación a través de su Plan Estratégico de Sostenibilidad.

Los KPIs seleccionados están alineados con la Estrategia de Sostenibilidad de Metrovacesa y apoyan particularmente la ambición de la compañía en relación con la acción por el clima y el fomento de la circularidad en las operaciones. En concreto, la gestión de la energía y la gestión de residuos se consideran temas de gran importancia en el sector inmobiliario. Asimismo, contemplan los requisitos de la Taxonomía de la UE y la creciente alineación con los criterios para la actividad de Construcción de nuevos edificios bajo el objetivo de mitigación del cambio climático, como parte de la estrategia de Metrovacesa hacia edificios sostenibles.

El tipo de interés se encuentra referenciado al Euribor 3M más un diferencial de mercado que podrá variar en función de determinadas circunstancias, como son el porcentaje de endeudamiento del grupo y cumplimiento de determinados KPIs vinculados a sostenibilidad.

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, llevando al estado de resultados consolidado la diferencia. Posteriormente se ha aplicado la nueva TIR a los nuevos flujos para hallar la nueva tabla de coste amortizado de la parte refinanciada.

Los costes de formalización de la nueva deuda ascendieron a 5.201 miles de euros, y se han amortizado un total de 775 miles de euros (183 miles de euros durante el ejercicio 2024).

El importe de los intereses devengados asciende a 14.0542 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (16.732 en 2024).

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%.

- Ratio de Cobertura de Garantías:

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

A 31 de diciembre de 2025 todos los ratios se consideran cumplidos.

Otros pasivos financieros

- 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.

Dentro de este epígrafe se recogen 35.186 miles de euros (37.800 miles de euros en 2024) relativos al programa de pagarés MARF detallado en la nota 1 de las presentes cuentas anuales.

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	40
Ratio de operaciones pagadas	46	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	11



	Miles de euros	
Total pagos realizados	(383.267)	(430.124)
Total pagos pendientes	(47.241)	(37.339)

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	14.066	16.037
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98,88%	98,20%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	376.853	414.069
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98,33%	96,27%

Se entenderá por “Período medio de pago a proveedores” al plazo que transcurre desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente. Este plazo es el que ha utilizado el grupo para sus cálculos.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores”, “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores, empresas del grupo y asociadas” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho “Período medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La política de pago del grupo establece que todos los pagos se realizarán dentro del plazo máximo establecido en la legislación vigente. En este sentido los principales proveedores del grupo (constructoras) tienen establecido un periodo máximo de pago de 60 días, para el resto de proveedores de menor tamaño el plazo de reduce a i) pago inmediato o ii) 30 días, pudiéndose acordar algún otro plazo, siempre inferior a 60 días.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha recibido reclamaciones con origen en pagos atrasados a sus proveedores. Asimismo, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no había recibido reclamaciones con origen en pagos atrasados a sus proveedores.

## 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
- Diferencias temporarias	44.650	50.613
- Créditos por bases imponibles negativas	29.530	32.156
	<b>74.180</b>	<b>82.768</b>

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 29.729 miles de euros, (2024: 29.729 miles de euros) y provisiones de cartera no deducibles por importe de 19.145 miles de euros, (2024: 19.145 miles de euros).

2025	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
<b>Activos por impuestos diferidos.</b>			
<b>Saldo a 1 de enero de 2025</b>	<b>50.612</b>	<b>32.155</b>	<b>82.768</b>
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	5.962	(2.626)	(8.588)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>	<b>44.650</b>	<b>29.529</b>	<b>74.179</b>

Los movimientos del ejercicio 2025 corresponden con el impacto del artículo 11.6 y 20 de la Ley del Impuesto de Sociedades por importe de 5.962 miles de euros (2.650 miles de euros negativos en 2024).

2024	Diferencias temporarias	Créditos por bases imponibles negativas	Total
<b>Activos por impuestos diferidos.</b>			
<b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>	<b>44.234</b>	<b>35.306</b>	<b>79.540</b>
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias.	6.378	(3.151)	3.228
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>50.612</b>	<b>32.155</b>	<b>82.768</b>

## 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	
	2025	2024
- Ventas de promociones	671.624	587.132
- Venta de suelo	21.742	23.215
- Servicios prestados y otros (*)	37.896	14.368
	<b>731.262</b>	<b>624.715</b>

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

(\*) Dentro de este epígrafe se recoge principalmente el ingreso asociado a contratos de promoción delegada de ciertos proyectos situados en Madrid. Dicho importe asciende a 36.787 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (14.305 miles de euros en 2024).

### 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 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>(33.235)</b>	<b>2.972</b>
- Variación de existencias de obra en curso	(45.391)	(8.751)
- (Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados	12.156	11.723
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(534.734)</b>	<b>(518.183)</b>
- Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(140.895)	(102.504)
- Trabajos realizados por otras empresas	(376.862)	(393.105)
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	(16.977)	(3.571)
	<b>(567.969)</b>	<b>(515.211)</b>

c) Gastos de personal

La composición del epígrafe de gastos de personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
- Sueldos salarios y asimilados	(14.978)	(14.761)
- Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	(3.174)	(3.112)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	(356)	(358)
Otras cargas sociales	(751)	(712)
	<b>(19.249)</b>	<b>(18.943)</b>

El número medio de empleados a cierre a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	70	35	105
Administrativos y comerciales	16	50	66
	<b>101</b>	<b>88</b>	<b>189</b>

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	69	31	100
Administrativos y comerciales	23	53	76
	<b>107</b>	<b>87</b>	<b>194</b>

El número de plantilla a cierre a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	68	36	104
Administrativos y comerciales	17	52	69
	<b>100</b>	<b>91</b>	<b>191</b>

	2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	15	3	18
Jefes y técnicos	67	31	98
Administrativos y comerciales	22	53	75
	<b>104</b>	<b>87</b>	<b>191</b>

d) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores		
- Servicios profesionales independientes	(32.532)	(31.645)
- Otros gastos de gestión corriente	(10)	-
- Tributos	(4.619)	(6.146)
	<b>(37.161)</b>	<b>(37.791)</b>

## 17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

En miles de euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			<b>62.437</b>
	Aumentos	Disminuciones	
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>			
Diferencias permanentes (netas)	5.099	-	5.099
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	-	(23.848)	(23.848)
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
- Compensación bases imponibles negativas			<b>(10.502)</b>
<b>Total Base Imponible (previa a ajustes de consolidación fiscal)</b>			<b>33.186</b>

Adicionalmente se han generado diferencias de imputación temporal no registradas en balance por importe de 0 miles de euros. (5.866 miles de euros en 2024).

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

	31/12/2025	31/12/2024
(Gasto) / ingreso por impuesto corriente	(9.481)	(9.397)
(Gasto) / ingreso por impuesto diferido	(5.962)	6.378
Compensación de créditos fiscales	(2.626)	(3.151)
Ajustes Impuesto de Sociedades ejercicio anterior	4.343	70
<b>Total (gasto) / ingreso por impuesto</b>	<b>(13.726)</b>	<b>(6.100)</b>

#### 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, Vailen 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.

Sociedad	31/12/2025	31/12/2024
Metrovacesa, S.A.	51.909	48.822
Promociones Vallebramen, S.L.	1.511	1.775
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	(14.792)	(7.647)
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	572	1.981
Vailén Management, S.L.	(180)	(210)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	(65)	106
Metrovacesa Comercial, S.L.	2.287	2.470
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	61	(12)
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	(22)	(17)
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	(21)	(17)
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	(22)	(17)
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	(22)	(19)
<b>Total</b>	<b>41.217</b>	<b>47.215</b>
Ajuste 50% aprovechamientos bases imponibles negativas	6.388	3.194
Ajuste reversión deterioro ley 7/2024	(3.918)	-
<b>Base imponible fiscal del grupo</b>	<b>43.688</b>	<b>50.409</b>
<b>Compensación de bases imponibles negativas</b>	<b>(10.502)</b>	<b>(12.602)</b>
	33.186	37.807
<b>Cuota íntegra (25%)</b>	<b>8.296</b>	<b>(9.452)</b>

#### Cuota a pagar a la Administración Pública

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

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Cuota líquida del grupo fiscal</b>	<b>(8.272)</b>	<b>(9.384)</b>
Retenciones y pagos a cuenta	7.992	1.250
<b>Cuota a (pagar)/ devolver</b>	<b>(280)</b>	<b>(8.134)</b>

#### Inspecciones fiscales

A fecha de formulación se encuentran abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios fiscales, sin que la Sociedad haya recibido notificación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación por parte de la Administración Tributaria.

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 las bases imponibles negativas del grupo de consolidación son los siguientes:

	Bases imponibles negativas del grupo fiscal	Bases imponibles negativas generadas fuera del grupo fiscal	Total
2012 y anteriores	1.694	220.972	222.666
2019	-	1	-
2020	133.067	-	133.067
2021	-	22	22
2022	326	4	330
2023	1.608	-	1.608
	<b>136.695</b>	<b>220.999</b>	<b>357.693</b>

## 18. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	31/12/2025	31/12/2024
Por cantidades entregadas a cuenta por clientes	154.878	251.683
Por obligaciones pendientes en terrenos y urbanizaciones	16.121	34.928
<b>Total</b>	<b>170.999</b>	<b>286.610</b>

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.

## 19. COMPROMISOS

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

El importe que la Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2025 en arrendamientos y gastos comunes para inmuebles y otros equipamientos en relación con sus actividades asciende a 867 miles de euros (493 miles de euros en el ejercicio 2024).

Se trata principalmente 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 Puerto de Somport 21-23, con vencimiento en el ejercicio 2032.

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Menos de un año	345	358
Entre uno y cinco años	600	942
Más de cinco años	-	-
	<b>945</b>	<b>1.300</b>



## 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 2025 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 2025			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(10.332)	-	-	(10.332)
Otros gastos	(38)	-	-	(38)
<b>Ingresos:</b>				
Intereses de créditos	-	-	372	372
Otros ingresos	-	-	90	90

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2024			
	Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades, Entidades del Grupo	Total
<b>Gastos:</b>				
Comisiones e intereses bancarios	(13.218)	-	-	(13.218)
Otros gastos	(17)	-	(23.253)	(23.270)
<b>Ingresos:</b>				
Otros ingresos	45	-	577	622

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

Ejercicio 2025	Activo		Pasivo		
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	Total
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	(9.677)	(9.677)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	-	-	-	(1.945)	(1.945)
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	(158.060)	(158.060)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	139	-	-	139
Vailén Management, S.L.	-	17	-	-	17
Metrovacesa INM y Prom	-	9	-	-	9
Front Maritim del Besós, S.L.	-	476	-	-	476
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	16.673	230	-	-	16.903
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	16.672	158	-	-	16.830
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	16.673	161	-	-	16.834
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	16.673	139	-	-	16.812
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A	-	1.231	-	-	1.231
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	11	(141.775)	395	(141.369)
	<b>66.691</b>	<b>2.571</b>	<b>(141.775)</b>	<b>(169.287)</b>	<b>(241.800)</b>

Ejercicio 2024	Activo		Pasivo		
Empresa del grupo, asociada o parte vinculada	Créditos	Cuentas Corrientes Deudoras	Préstamos Concedidos	Cuentas Corrientes Acreedoras	Total
Promociones Vallebramen, S.L.	-	-	-	(13.732)	(13.732)
Fuencarral Agrupanorte, S.L.	24.943	-	-	(262)	24.682
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento, S.A.	-	-	-	(146.410)	(146.410)
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	-	20	-	-	20
Vailén Management, S.L.	-	8	-	-	8
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	(1)	(1)
Front Maritim del Besós, S.L.	-	472	-	-	472
Urbanizadora Valdepolo I, S.A. (*)	16.681	176	-	-	16.857
Urbanizadora Valdepolo II, S.A. (*)	16.680	119	-	-	16.799
Urbanizadora Valdepolo III, S.A. (*)	16.680	122	-	-	16.802
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A. (*)	16.680	111	-	-	16.792
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, S.L.	-	-	-	(472)	(472)
Socios, accionistas y otras partes vinculadas (a)	-	402	(90.917)	-	(90.514)
	<b>91.665</b>	<b>1.430</b>	<b>(90.917)</b>	<b>(160.878)</b>	<b>(158.699)</b>

(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 52.049 miles de euros (52.049 en 2024) de tesorería procedentes de liquidez con los accionistas mayoritarios entidades financieras Banco Santander y BBVA.

### **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.

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, se va renovando tácitamente por periodos anuales, y 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 2024 el crédito se encuentra totalmente provisionado.

Adicionalmente, la Sociedad presentaba dos créditos con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por importe agregado de 24.944 miles de euros. 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. Con fecha 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Fuencarral Agrupanorte, S.L. por el cual la sociedad filial ha cancelado dichos préstamos mediante la cesión y compensación de unos derechos de crédito que ostentaba con un tercero. Dentro de dicho acuerdo de cesión y compensación se incluye la deuda que Fuencarral Agrupanorte, S.L. tenía con la Sociedad con motivo de la aprobación de una devolución de aportación de socios (Nota 1).

## **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 2025:

	Miles de euros	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo		
Retribución fija y variable	1.628	1.465
Retribución en especie	40	36
Atenciones estatutarias	1.390	1.390
<b>Otros beneficios del Consejo de Administración</b>		
Primas de seguros de vida	27	33
Fondos y planes de pensiones	63	63
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones devengadas por la alta dirección (*)	2.644	2.522

(\*) No incluye plan de pensiones ni seguro de vida, que ascienden a 41 miles de euros y 23 miles de euros, respectivamente.

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 365 miles de euros (306 miles de euros en 2024) y los miembros de la dirección 469 miles de euros (586 miles de euros en 2024).

## 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 2025, 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

- Suscripción acuerdo de coinversión

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de coinversión con un Fondo de Inversión vinculado a uno de los accionistas significativos para la ejecución de un proyecto inmobiliario. El importe estimado de aportación de fondos por parte de la Sociedad se estima en 1.500 miles de euros para los próximos 3 ejercicios.

## 23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2025 y 2024, 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:

	2025	2024
Servicios de auditoría	194	201
Otros servicios relacionados con auditoría	92	72
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>286</b>	<b>273</b>

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 se han devengado honorarios por trabajos realizados por otras sociedades de la red PwC.

No se han prestado servicios fiscales ni exigidos al auditor de cuentas por normativa aplicable durante los ejercicios 2025 ni 2024.

## Anexo I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Participación Neta en la sociedad titular

Nombre	Domicilio social	Actividad	2025 (%)	2024 (%)	31/12/2025 (miles €)	31/12/2024 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
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%	71.125	100.691	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Inmuebles y Promociones, SL	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	20.122	20.122	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Promoción y Arrendamiento. S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	312.855	312.855	Metrovacesa, S.A.
Metrovacesa Comercial, S.L.	España	Comercialización Inmobiliaria	100%	100%	104	104	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo I, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo II, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo III, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.
Urbanizadora Valdepolo IV, S.A.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	100%	100%	79	79	Metrovacesa, S.A.

### Participación Neta en la sociedad titular

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

Nombre	Domicilio social	Actividad	2025 (%)	2024 (%)	31/12/2025 (miles €)	31/12/2024 (miles €)	Sociedad del Grupo titular
Front Maritim del Besos, S.L.	España	Promoción y Desarrollo inmobiliario	39%	39%	47.066	46.796	Metrovacesa, S.A.

**Informe de gestión correspondiente al  
ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025**



Serene Atalaya (Estepona)



**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025**
**1. Aspectos significativos del periodo**

De los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 destacan los siguientes hechos:

- [Ventas y margen](#)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las ventas han ascendido a 693.366 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (671.624 miles de euros y 21.742 miles de euros, respectivamente). Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, las ventas ascendieron a 610.347 miles de euros principalmente por la contribución a la cifra de ventas de los ingresos ventas de promociones inmobiliarias y ventas de suelos (587.131 miles de euros y 23.215 miles de euros, respectivamente).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 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 693.366 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ha ascendido a 572.790 miles de euros, ha sido a 120.576 miles de euros. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 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 610.347 miles de euros y el coste neto de deterioros asociado a las mismas que ascendió a 495.329 miles de euros, fue de 115.018 miles de euros.

- [Gastos de Estructura](#)

Los gastos de estructura se sitúan en 51.791 miles de euros e incluyen gastos de personal por importe de 19.249 miles de euros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. A 31 de diciembre de 2024 los gastos de estructura se situaban en 50.588 miles de euros e incluían gastos de personal por importe de 18.943 miles de euros.

- [Resultado del periodo](#)

El resultado acumulado a 31 de diciembre de 2025 y 2024, ha ascendido a 48.711 miles de euros de beneficio y 7.147 miles de euros de beneficio, respectivamente.

- [Operaciones relevantes del ejercicio](#)

Operaciones relevantes del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025:

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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de mayo de 2021, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante "LTIP 2" o "el 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. 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. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad.

El 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 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 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 por entregas y ventas de suelo 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 el 31 de diciembre de 2023.

El segundo ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.846 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 por entregas y ventas de suelo 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 el 31 de diciembre de 2024.

El tercer ciclo del LTIP 2 tiene un importe máximo aprobado de 1.966 miles de euros. Su cumplimiento se encuentra sujeto a métricas referenciadas i) 10% a los lanzamientos netos, ii) 20% unidades entregadas, iii) 45% generación de caja entregas, iv) 20% a la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad en absoluto y relativo comparado con otras compañías del sector y v) 5% al cumplimiento de objetivos ESG marcados en el plan de sostenibilidad. El periodo de irrevocabilidad finaliza el 31 de diciembre de 2025.

En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 963 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre de 2025 (853 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2024, aprobó la puesta en marcha de un Plan de Incentivos a Largo Plazo (en adelante “LTIP 3” 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 8.716 miles de euros, equivalente a 745.583 acciones de la Sociedad. 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. La liquidación se realizará en metálico y en acciones de la Sociedad.

El Nuevo Plan se instrumenta a través de la concesión a los beneficiarios, a título gratuito, en los años 2024, 2025 y 2026, de un determinado incentivo inicial target (“Incentivo Target”), el cual, transcurrido un periodo de tiempo determinado, condicionado a la permanencia de los beneficiarios en la Sociedad y en función del grado de cumplimiento de los objetivos a los que se vincula el Plan, daría derecho a percibir un importe en metálico y un número de acciones de Metrovacesa (el “Incentivo”).

Hasta el momento en que se lleve a cabo la entrega de las acciones de Metrovacesa, el Nuevo Plan no atribuye a los beneficiarios la condición de accionistas.

El Nuevo Plan se inició formalmente en la fecha de aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2024.

El Nuevo Plan consta de tres ciclos independientes entre sí (los “Ciclos”) y cuenta con tres fechas de concesión del Incentivo Target (las “Fechas de Concesión”), cada una de las cuales tiene lugar en los años 2024, 2025 y 2026, 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, es decir, 2024, 2025 y 2026 y finalizando transcurrido un periodo de tiempo de tres (3) años desde la Fecha de Inicio, es decir el 31 de diciembre del año de finalización de cada Ciclo.

Tras la finalización del Periodo de Medición se determina 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 de cada Ciclo.

La liquidación de cada uno de los Ciclos quedará supeditada, en todo caso, al cumplimiento de todas las condiciones y requisitos que se regulen en el Nuevo Plan. Por tanto, el Nuevo Plan se extenderá desde el 1 de enero de 2024, con efectos desde la fecha de aprobación del Nuevo Plan por parte de la Junta General y hasta la liquidación del último Ciclo del Nuevo Plan.

Para el primer Ciclo del Nuevo Plan el Incentivo quedaría vinculado al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Compañía que ha aprobado el Consejo de Administración y se han incluido en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de 2024.

Para el segundo y tercer Ciclo del Nuevo Plan, el Consejo de Administración de Metrovacesa, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, podrá decidir mantener o modificar los objetivos y la ponderación establecidos para el primer Ciclo del Nuevo Plan, las escalas de consecución de cada objetivo y las sociedades que, en su caso, formarán parte del grupo de comparación. En caso de que el Consejo de Administración realizara alguna modificación a este respecto, se dará cumplida información en el correspondiente Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros.

El primer ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.151 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 661 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

El segundo ciclo del LTIP 3 tiene un importe máximo aprobado de 2.100 miles de euros. En base a las mejores estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, el importe registrado en los estados financieros asciende a 690 miles de euros, registrados en el epígrafe “otros instrumentos de patrimonio” y “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.

- Sentencia Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional dictó Sentencia con fecha 19 de enero de 2024 en respuesta a la cuestión de inconstitucionalidad núm. 2577-2023 planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en relación con el artículo 3 Primero, apartados Uno y Dos, del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptaron medidas en el ámbito tributario, por vulneración del artículo 86.1 de la Constitución Española y por unanimidad declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre.

Como consecuencia de lo anterior, la finalidad que el grupo persigue es conseguir la recuperación de las cantidades satisfechas, como cuotas ingresadas, en el Impuesto sobre Sociedades presentado en los ejercicios 2016, 2017 y 2018, con motivo de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos; así como de la recuperación de las Bases Imponibles Negativas aplicadas en el Modelo 220 (“BINs compensadas”), que no correspondería de no tenerse en cuenta el ajuste positivo de la reversión de los deterioros y de haber declarado inconstitucional la limitación en la compensación de BIN pasando de un 70% a un 60%, 50% o 25% en función de la Cifra de negocio (INCN) del Grupo Consolidado.

En fecha 29 de junio de 2023 se presentó solicitud de rectificación de las autoliquidaciones, fundamentados en la posible inconstitucionalidad del RD Ley 3/2016, correspondientes al Impuesto sobre sociedades, ejercicios 2016, 2017 y 2018 solicitando:

- iii. la devolución de las cantidades ingresadas en exceso, como consecuencia de la reversión a razón de 1/5 de las participaciones deterioradas, junto con los correspondientes intereses de demora en concepto de devolución de ingresos indebidos.
- iv. la recuperación de las BINs pre-consolidado aplicadas en el Modelo 220 (BINs compensadas), que no correspondería de no tenerse en cuenta el Ajuste positivo de la reversión de los deterioros y el límite en la compensación de BINs.

Con fecha 11 de octubre de 2023 se presentaron alegaciones contra la propuesta de resolución de rectificación de autoliquidación dictada por la Unidad de Gestión encargada del expediente que desestimaba nuestra solicitud.

Posteriormente, el 16 de noviembre de 2023 fue presentado recurso de reposición contra el Acuerdo de resolución de rectificación de autoliquidación que acordaba desestimar las alegaciones presentadas. En respuesta a ello, con fecha 20 de diciembre de 2023 se interpuso Reclamación económico-administrativa contra el citado Acuerdo de resolución.

En fecha, 28 de diciembre de 2023 se recibió por parte del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid notificación por la que se comunicaba la puesta de manifiesto del expediente objeto de la reclamación interpuesta para que pudiera formular las alegaciones que tuviera por conveniente.

Con fecha 26 de enero de 2024 fueron presentadas las alegaciones a la reclamación económico-administrativa interpuesta solicitando en base a la inconstitucionalidad declarada en la Nota Informativa N°6/2024 emitida por el Tribunal Constitucional, la devolución de los ingresos indebidamente ingresados, así como los correspondientes intereses de demora y la recuperación de las Bases Imponibles Negativas Pre consolidadas compensadas.

Con fecha 6 de noviembre de 2024 el Tribunal Económico Regional de Madrid notificó dos Resoluciones en las que estimaban parcialmente las pretensiones de Metrovacesa.

Finalmente, el 9 de enero de 2025 la Sociedad interpuso las correspondientes instancias de ejecución de las Resoluciones estimatorias dictadas por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid.

Con fecha 3 de junio de 2025, 5 de junio de 2025 y 11 de junio de 2025, la Agencia Tributaria ha notificado acuerdo de ejecución de Resolución Económica Administrativa de los ejercicios 2016, 2017 y 2018, respectivamente. Según dichas resoluciones, la Agencia Tributaria ha aceptado ajustar las bases imponibles de los ejercicios 2016 y 2018 respecto a la reversión de deterioros de cartera y adicionalmente ha modificado la compensación de bases imponible de cada uno de los tres ejercicios conforme a la normativa fiscal aplicable para cada uno de ellos.

Respecto a la ejecución de Resolución Económica Administrativa del ejercicio 2017, donde la Agencia Tributaria no ha procedido a ajustar el deterioro de cartera según establecía la sentencia del Tribunal Constitucional, con fecha 3 de julio de 2025, la Sociedad ha presentado escrito de incidente de ejecución ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional del Madrid, solicitando la correcta ejecución de la Resolución.

El 2 de diciembre de 2025 el TEAR de Madrid estima el incidente de Ejecución, anula el acto impugnado y acuerda la retroacción de actuaciones.

El 9 de enero de 2026 se presenta instancia de Ejecución de Resolución ante la Administración Tributaria para que proceda a ejecutar el incidente estimado por el TEAR.

Como consecuencia de las tres resoluciones, la Agencia Tributaria ha procedido a reintegrar a la Sociedad 4.824 miles de euros en concepto de devolución de cuota líquida que se encuentran registrados en el epígrafe "impuesto sobre las ganancias" del Estado de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2025, asimismo ha procedido a la compensación por intereses de demora por importe de 1.185 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "ingresos financieros" del Estado de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2025. Finalmente, como consecuencia de las resoluciones, la Sociedad ha procedido a aplicar 4.203 miles de euros de bases imponibles negativas preconsolidadas y generar 1.694 miles de euros de bases imponibles negativas consolidadas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

En caso de que el escrito de incidente de ejecución se resuelva favorablemente, se estima que se puedan recuperar aproximadamente 10.000 miles de euros de bases imponibles negativas y 1.400 miles de euros en cuota líquida e intereses de demora.

- Distribución de dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 27 de marzo de 2025, y en relación al reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) aprobado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2025, acordó efectuar el pago de 0,46 euros por acción el día 22 de mayo de 2025.

Adicionalmente, en el Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2025 y en relación al reparto de dividendos con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) aprobado por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 25 de noviembre de 2025, acordó efectuar el pago de 1,12 euros por acción el día 23 de diciembre de 2025.

- Acuerdo de refinanciación de deuda sindicada

Como se detalla en la Nota 1, con fecha 28 de octubre de 2024 la Sociedad firmó un acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada mediante la cual se incrementaba el importe nominal hasta 276.000 miles de euros y se extendía el plazo de vencimiento hasta el 28 de octubre de 2029.

Asimismo, 25 de marzo de 2025 la Sociedad acordó un incremento del importe nominal de 20.000 miles de euros. El resto de condiciones se mantienen sin variación.

## 2. Evolución de mercado en 2025 y retos hacia delante

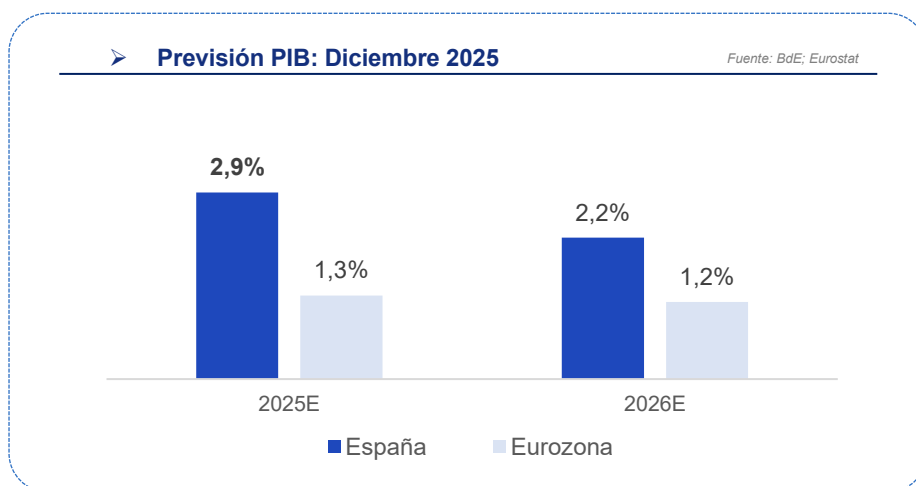
### A. Introducción

Durante 2025, tanto la economía española como el mercado inmobiliario han mostrado un comportamiento claramente más favorable de lo previsto a finales de 2024. La actividad económica se ha mantenido sólida y los principales indicadores del sector residencial confirman una recuperación más intensa y sostenida, en un contexto de normalización monetaria progresiva, mejora de las condiciones financieras y fuerte dinamismo demográfico.

El buen comportamiento del mercado inmobiliario responde a una combinación de factores estructurales y cíclicos: crecimiento económico por encima de la media europea, descenso de los tipos de interés, aumento de la población y una demanda residencial activa en un entorno de oferta limitada. Todo ello apunta a que 2025 podría cerrarse con un balance más positivo del inicialmente anticipado y con implicaciones relevantes de cara a 2026.

### B. Datos Macroeconómicos y Sociodemográficos

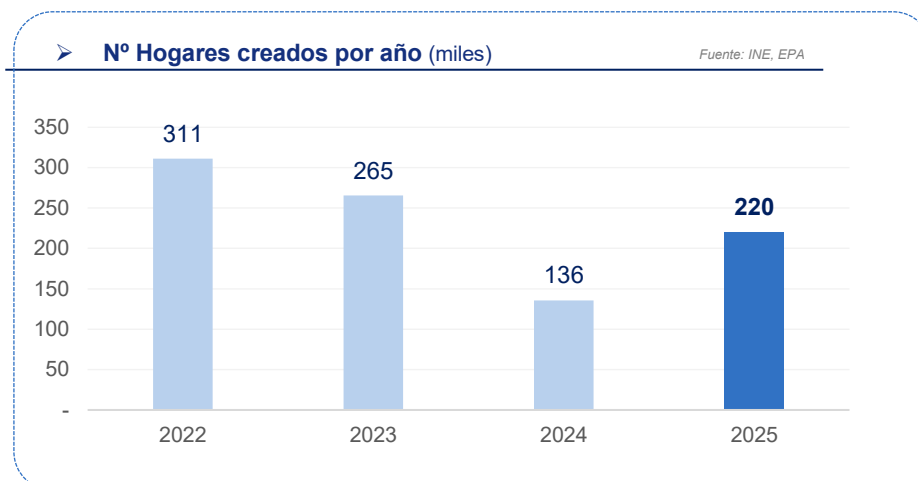
Desde el punto de vista macroeconómico, la economía española mantiene en 2025 un crecimiento sólido, tras cerrar 2024 con un avance del PIB del 3,2%. Para el conjunto de 2025, las previsiones apuntan a un crecimiento en el entorno del 2,6%–2,8%, claramente por encima de la media de la zona euro. Este comportamiento está apoyado en el dinamismo del consumo privado, la fortaleza del mercado laboral y un entorno financiero más favorable.



La inflación ha continuado moderándose y se sitúa en niveles ligeramente superiores al 2% a lo largo de 2025, lo que ha permitido al Banco Central Europeo avanzar en el proceso de relajación monetaria. En este contexto, los tipos oficiales se han situado en el entorno del 2,0%–2,25%, mientras que el Euribor a 12 meses se ha estabilizado en torno al 2,1%, favoreciendo una mejora progresiva de las condiciones de financiación para hogares y empresas.

Desde el punto de vista sociodemográfico, el crecimiento poblacional continúa siendo uno de los principales motores del mercado residencial. En 2025 se estima la creación de aproximadamente **220.000 nuevos hogares**, lo que incrementa de forma significativa la presión sobre la demanda de vivienda en un contexto de oferta limitada. Este crecimiento está impulsado principalmente por los flujos migratorios y refuerza el carácter estructural de la demanda residencial.

Adicionalmente, la presión demográfica no se distribuye de forma homogénea, sino que se concentra en determinadas áreas urbanas y metropolitanas con mayor dinamismo económico y capacidad de atracción de empleo. Este patrón está intensificando los desequilibrios territoriales entre zonas con crecimiento de población y aquellas con menor dinamismo, lo que se traduce en una mayor tensión sobre los mercados residenciales más líquidos. La combinación de flujos migratorios, reducción del tamaño medio del hogar y cambios en las preferencias residenciales está generando una demanda más fragmentada por tipologías y localización, lo que dificulta la respuesta de la oferta y anticipa una presión sostenida sobre los precios y la absorción en los mercados más tensionados.

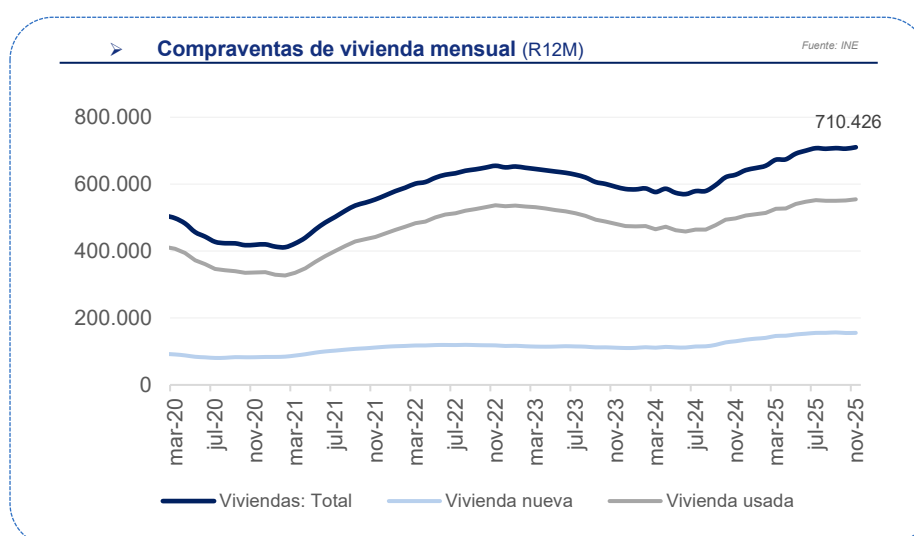


### C. Mercado de la Vivienda

La actividad en el mercado residencial ha mantenido un tono muy sólido a lo largo de 2025. En los últimos doce meses se han registrado en torno a **710.000 compraventas**, situándose en máximos de los últimos años. Destaca el buen comportamiento del segmento de **obra nueva**, con aproximadamente **155.000 transacciones**, consolidando su peso relativo dentro del mercado y reflejando la preferencia por vivienda de mayor calidad, eficiencia energética y mejores expectativas de revalorización.

Este dinamismo ha venido acompañado de una recuperación significativa de la financiación hipotecaria. En los últimos doce meses se han formalizado cerca de **500.000 nuevas hipotecas**, lo que representa aproximadamente un **74% del total de compraventas**, un ratio en línea con la media histórica y coherente con un nivel de endeudamiento moderado de los hogares. Este patrón sugiere una demanda solvente, más vinculada a necesidades residenciales reales que a comportamientos especulativos.

En paralelo, los precios de la vivienda mantienen una tendencia claramente alcista. A cierre del **tercer trimestre de 2025**, el crecimiento interanual se sitúa en torno al **12,8%**, un nivel elevado aunque con signos de ligera estabilización respecto a meses anteriores. Esta evolución responde al persistente desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en los mercados más tensionados.



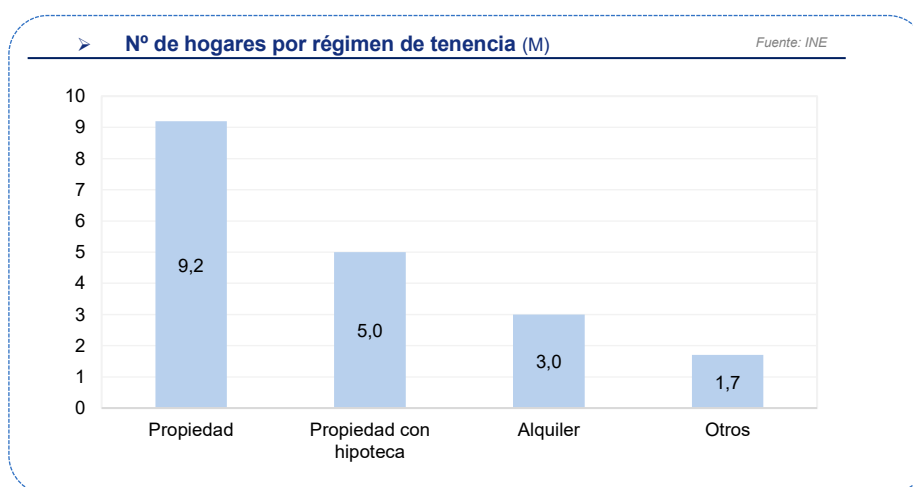
Por el lado de la oferta, la actividad promotora continúa aumentando, aunque a un ritmo insuficiente para absorber la presión estructural de la demanda. El número de visados de obra nueva se ha incrementado hasta alcanzar aproximadamente **135.000 viviendas en los últimos doce meses (a noviembre de 2025)**. Pese a esta mejora,

el volumen sigue claramente por debajo de lo necesario para atender el crecimiento demográfico y la reposición del parque existente.

#### D. Perfil de la demanda y calidad del ciclo

El actual ciclo inmobiliario se caracteriza por un perfil de demanda más sólido y cualificado que en fases expansivas anteriores. El elevado volumen de transacciones convive con niveles de financiación coherentes con la media histórica, lo que apunta a una demanda mayoritariamente vinculada a necesidades reales de vivienda, primera residencia y reposición, y no a comportamientos especulativos generalizados.

No obstante, esta solidez no es homogénea. La presión residencial se concentra de forma desigual en determinados segmentos de la población, siendo más intensa entre los hogares en alquiler, los jóvenes y los hogares de menor renta, especialmente en grandes áreas urbanas. En contraste, los hogares propietarios, en particular aquellos sin hipoteca, presentan una exposición significativamente menor, lo que pone de manifiesto un mercado dual y una demanda fragmentada por edad, nivel de ingresos y régimen de tenencia.



En este contexto, el crecimiento del mercado residencial en 2025 se apoya principalmente en factores estructurales, demografía, necesidad de vivienda y escasez de oferta, más que en estímulos financieros extraordinarios. Esta composición de la demanda refuerza la sostenibilidad agregada del ciclo, aunque anticipa tensiones persistentes en los segmentos más vulnerables y en los mercados con mayor presión estructural.

#### E. Conclusiones y Perspectivas Futuras para 2025 y 2026

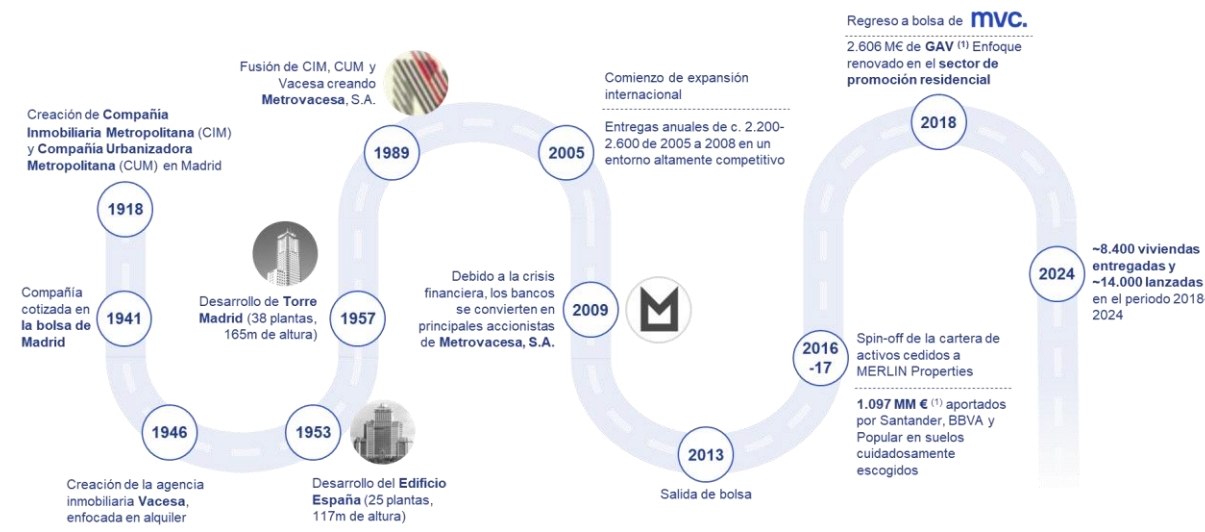
Las perspectivas para el cierre de 2025 y el inicio de 2026 se mantienen favorables. La economía española parte de una posición de fortaleza relativa dentro del entorno europeo y la política monetaria continuará previsiblemente en una senda de relajación gradual. Este contexto debería seguir apoyando una demanda residencial elevada, especialmente en los mercados con mayor dinamismo económico y atractivo demográfico.

La principal fuente de tensión seguirá siendo la oferta. La escasez de suelo finalista, los plazos de tramitación urbanística y los costes de construcción limitarán la capacidad de respuesta del sector, manteniendo la presión sobre los precios, si bien podrían observarse episodios de moderación en determinadas zonas si aumenta la oferta disponible.

En conjunto, el mercado inmobiliario español afronta el periodo 2025–2026 con una base sólida: crecimiento económico sostenido, condiciones financieras más favorables, fuerte presión demográfica y un perfil de demanda más solvente y estructural. No obstante, será clave monitorizar la evolución de la oferta, los costes de producción y el marco regulatorio para asegurar una evolución equilibrada y sostenible del sector en el medio plazo.

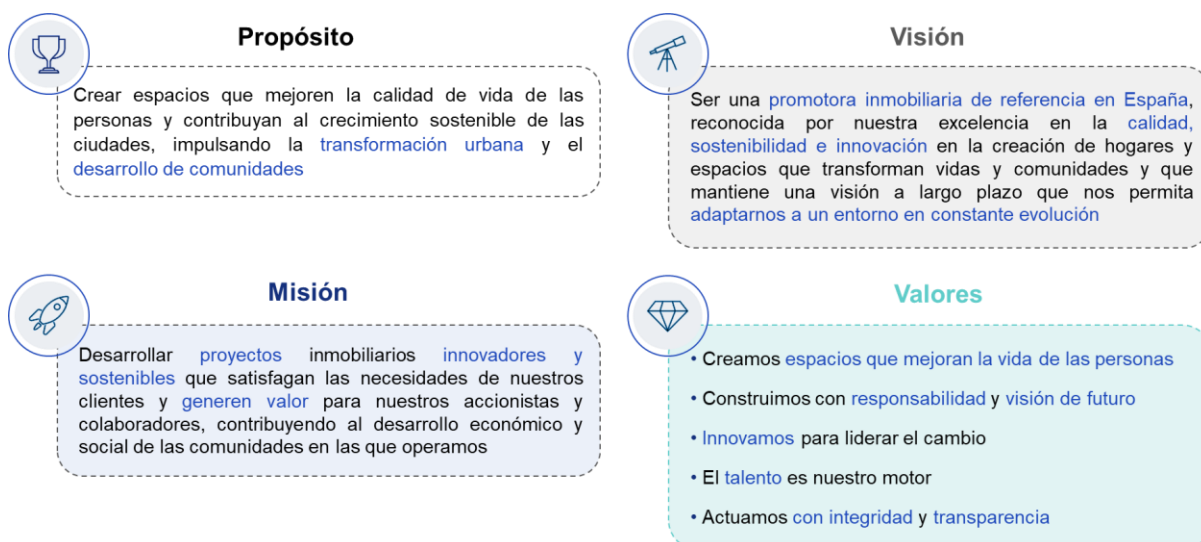


### 3. Historia de Metrovacesa



(1) Gross Asset Value (GAV) según los informes de valoración de Savills y CBRE

### 4. Misión, Visión y Valores de Metrovacesa



### 5. 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](http://www.metrovacesa.com)

## 6. 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 Sociedad 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 214 empleados a cierre del ejercicio, siendo el 49% de los empleados mujeres (46% en a cierre del ejercicio 2024).

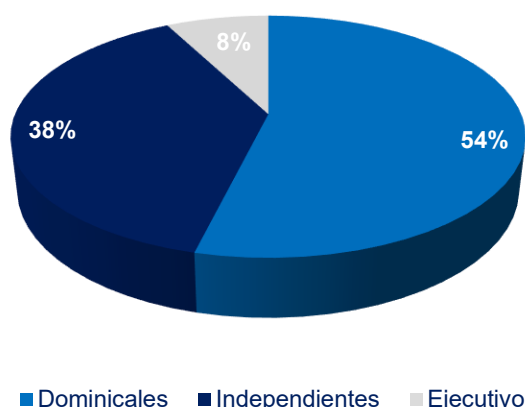
La Junta General de accionistas es el máximo órgano de decisión y control de la Sociedad en las materias propias de su competencia, a través del cual se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones esenciales de la Sociedad.

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 13 miembros (4 mujeres y 9 hombres), de los cuales 5 son independientes, 7 son dominicales y 1 es ejecutivo. Asimismo, tanto la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, como la Comisión de Auditoría y Control, están presididas por 2. 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.

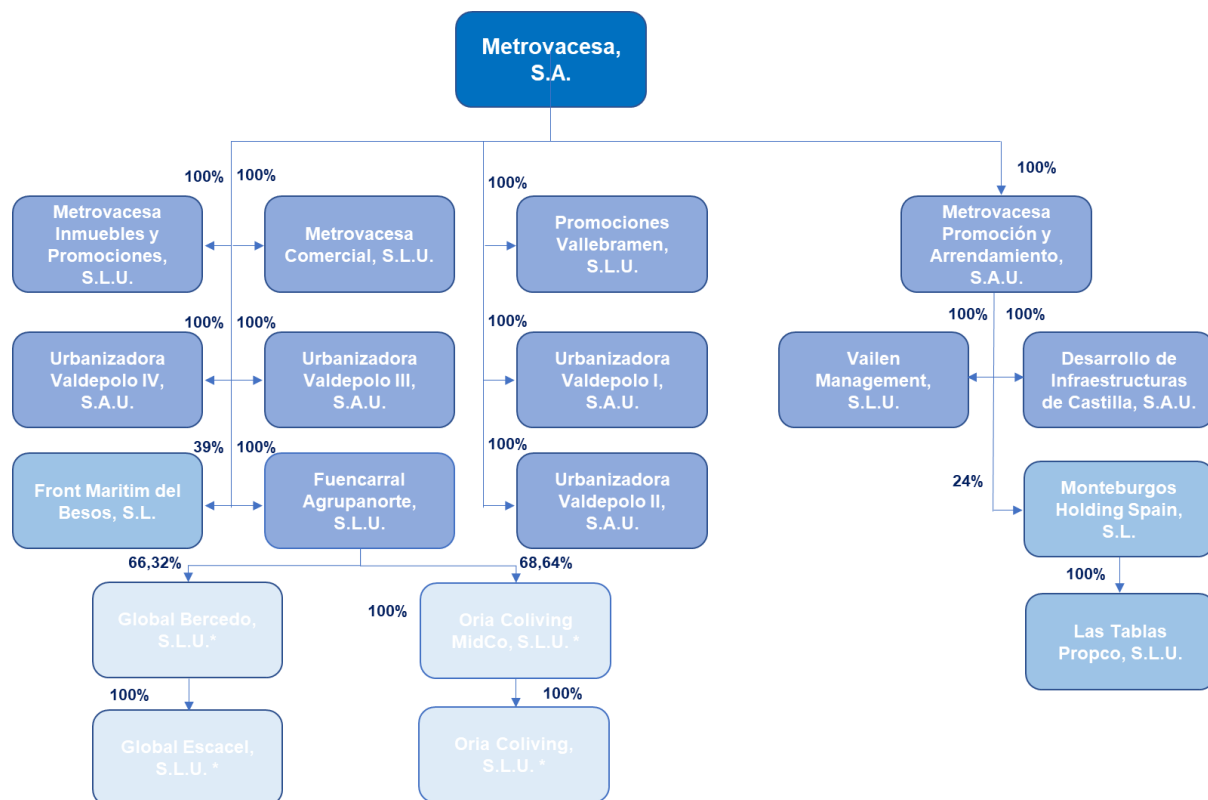
**Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad**, compuesta por 4 consejeros, de los cuales tres son consejeros independientes, uno de ellos es la presidenta de la Comisión y uno es dominical. El Artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración regula la Comisión de Nombramientos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

Asimismo, existe dentro del Grupo: un **Comité de Dirección**, formado por directivos de la Sociedad, 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.

## 7. Estructura Societaria del Grupo

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



(\*) Estas sociedades se encuentran fuera del perímetro de consolidación

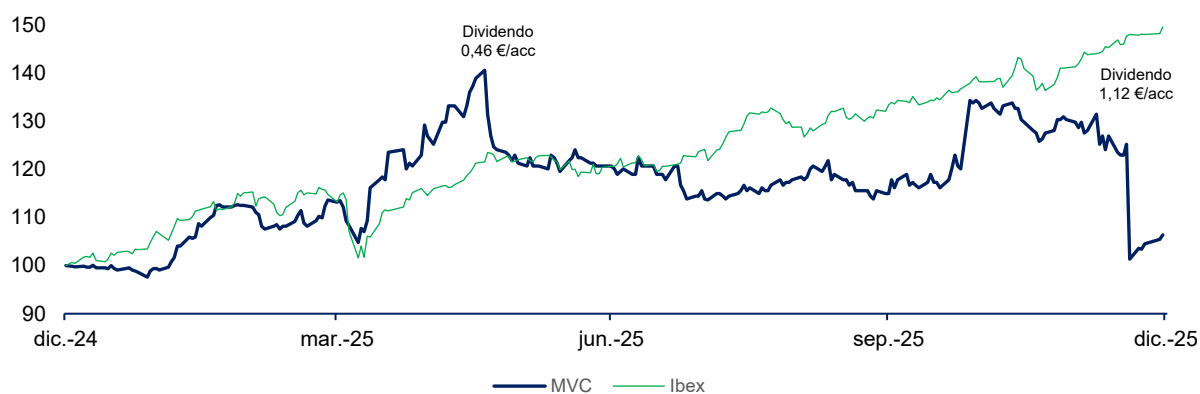
## 8. Cotización y liquidez de la acción

El precio de la acción de Metrovacesa comenzó el ejercicio cotizando a 8,78 euros por acción, alcanzando su máximo anual de 12,35 €/acción el 19 de mayo de 2025 y el mínimo anual de 8,57 euros por acción el 25 de enero de 2025, para finalizar el ejercicio cotizando a 9,36 euros por acción, lo que ha significado un aumento interanual de 6,61%, tras haber repartido dividendos por importe de 1,58 euros por acción durante el ejercicio.

Respecto a la liquidez de la acción, a cierre del ejercicio el capital flotante era el 8,57% de la Sociedad, que incluye a todos los accionistas con un porcentaje de participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, asimismo durante el ejercicio 2025 se han negociado de 16.521.247 acciones de la Sociedad en la bolsa española (22.214.154 acciones en 2024), lo que equivale al 10,89% del total de acciones (14,56% del total de las acciones en 2024).

	2025
Cotización cierre del periodo	9,36
Cotización media del periodo	10,32
Volumen medio diario (acciones)	56.378
Volumen máximo diario (acciones)	513.784
Volumen mínimo diario (acciones)	1.092
Capitalización bursátil cierre (Mm€)	1.420
Remuneración al accionista (euros/acción)	1,58
Rentabilidad dividendo sobre cotización media	15,31%

### **Evolución bursátil de Metrovacesa frente a IBEX 35**



## 9. Hechos Relevantes

Fecha Publicación	Tipo publicación	Naturaleza	Resumen descripción de la información	Nº Registro
10/02/2026	OIR	Otra información relevante	Fecha presentación resultados	38.816
05/02/2026	OIR	Sobre gobierno corporativo	Cambio composición Comisión Auditoría	38.756
26/01/2026	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Acuerdo ejecución llave en mano Oria	38.619
07/01/2026	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 4T25	38.382
25/11/2025	OIR	Otra información relevante	Comunicación fechas distribución dividendo	37.871
25/11/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de votaciones	37.870
27/10/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta o Asamblea	37.343
27/10/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre cifras operativas 3T25	37.341
02/10/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 3T25	36.982
23/07/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre cifras operativas 2T25	35.953
23/07/2025	OIR	Informes financieros semestrales	Comunicación informe financiero 1S25	35.952
09/07/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	35.772
04/07/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 2T25	35.675
27/06/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	35.545
20/05/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	34.893
29/04/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	34.383
29/04/2025	OIR	Otra información relevante	Comunicación fechas distribución dividendo	34.309
29/04/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Información sobre cifras operativas 1T25	34.308

28/04/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Resultado de votaciones	34.307
02/04/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 1T25	33.870
27/03/2025	OIR	Convocatoria de Junta o Asamblea	Convocatoria de Junta o Asamblea	33.685
27/03/2025	OIR	Sobre gobierno corporativo	Cambios en la composición del consejo	33.684
19/02/2025	OIR	Informes financieros semestrales	Comunicación informe financiero 2S24	32.645
19/02/2025	OIR	Informes financieros anuales	Comunicación informe financiero 2024	32.642
19/02/2025	OIR	Informe anual de remuneraciones	Comunicación informe anual remuneraciones 2024	32.641
19/02/2025	OIR	Informe anual de gobierno corporativo	Comunicación informe anual gobierno corporativo 2024	32.640
19/02/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Presentación de resultados ejercicio 2024	32.639
13/02/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.572
05/02/2025	OIR	Sobre negocio y situación financiera	Fecha presentación resultados	32.417
28/01/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.312
14/01/2025	OIR	Comunicación de operaciones vinculadas	Operaciones vinculadas firmadas	32.136
07/01/2025	OIR	Contratos de liquidez y contrapartida	Movimientos del contrato durante 4T24	32.020

## 10. Sistema de Control y Gestión de Riesgos

El Modelo de Gestión de Riesgos adoptado por Metrovacesa es integral y considera todos los riesgos significativos a los que la compañía 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 aplicables más relevantes.

Como pilar del Sistema de Gestión Integral de Riesgos, Metrovacesa dispone 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 control y gestión de riesgos adoptado por Metrovacesa se basa en un proceso continuo que se desarrolla en las siguientes etapas:

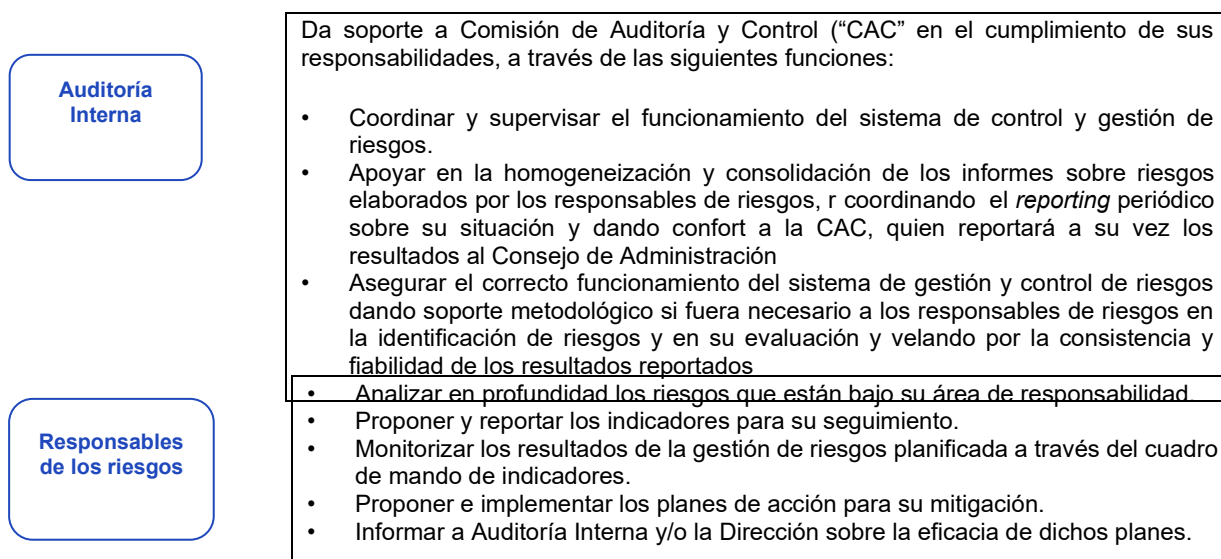


Tomando como base este proceso continuo de control y gestión de riesgos, durante el ejercicio se lleva a cabo una actualización del Mapa de Riesgos de la Compañía en la que se involucra a toda la organización, desde el Comité de Dirección a los responsables directos de la gestión de los riesgos. En cualquier caso, el modelo se actualizará siempre que se produzcan hechos relevantes que afecten a las actividades de la compañía o del entorno y, por tanto, puedan afectar a la valoración de riesgos de la Sociedad. El Mapa de Riesgos actualizado es elevado a los órganos de Administración.

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.

Las principales responsabilidades de cada órgano de gobierno son:

Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Determinar la Política de Gestión y Control 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 a los que se enfrenta la sociedad, así como la supervisión de los sistemas internos de información y control.</li> </ul>
Comisión de Auditoría y	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y mantengan en los niveles de riesgo aceptados.</li> <li>Mantener informado al Consejo de Administración de todas aquellas cuestiones que como resultado de la monitorización y supervisión del sistema puedan afectar significativamente a la gestión de la compañía.</li> </ul>
Comité de Dirección	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definir un plan que permita identificar y evaluar los riesgos, asignar responsabilidades sobre los riesgos identificados, confirmar los resultados de sus evaluaciones con el fin de determinar la criticidad de los mismos.</li> <li>Aprobar y ejecutar las acciones propuestas por los responsables de cada riesgo con el fin de evaluar en profundidad e implementar planes de respuesta.</li> <li>Facilitar las funciones a ejercer por Auditoría Interna, dotándola de los recursos necesarios para ello.</li> <li>Informar periódicamente a la Comisión de Auditoría, sobre la gestión y control de riesgos que se lleva a cabo en la compañía.</li> </ul>



Durante el ejercicio 2025 los responsables de los riesgos y la Dirección de la Compañía, en colaboración con auditoría interna, han llevado a cabo una **revisión completa de las categorías y taxonomías de los riesgos** asegurando la cobertura de todos los riesgos relevantes. Como resultado de dicha revisión se ha mantenido sin cambios el número de riesgos respecto al ejercicio anterior, no agregándose ni eliminándose riesgos del catálogo existente. Los principales aspectos analizados que han permitido proponer modificaciones razonables a la taxonomía existente hasta el momento han sido:

- Identificación de nuevos eventos de riesgo por riesgos emergentes o no identificados, fundamentalmente en la categoría de riesgos estratégicos y operacionales.
- Cambios en la denominación, definición y/o estructura de algunos riesgos para mejorar su entendimiento y/o adaptarlos a la operativa actual.
- Adicionalmente se ha llevado a cabo un mapeo del actual mapa de riesgos corporativo con los riesgos e impactos ESG identificados en el análisis de doble materialidad, no habiéndose detectado variaciones significativas.

En lo que respecta al proceso de evaluación de los riesgos, la metodología de gestión de riesgos de Metrovacesa requiere llevar a cabo una evaluación periódica anual de los riesgos identificados que afectan a la Sociedad. Esta evaluación se lleva a cabo mediante talleres de trabajo con los distintos responsables de la compañía, en los que éstos valoran los riesgos asociados en su ámbito de competencia en base a los criterios de impacto y probabilidad definidos, así como a la valoración de la eficacia de los controles y procedimientos diseñados para mitigar dichos riesgos.

Posteriormente el **Mapa de Riesgos** resultante de las evaluaciones realizadas con los responsables de los riesgos, es presentado al **Comité de Dirección**, quien realiza una sesión de calibración, obteniendo y aprobando el Mapa de Riesgos definitivo de Metrovacesa, que es presentado a la **Comisión de Auditoría**, culminado el proceso de revisión y actualización del Mapa de riesgos, éste ha sido elevado a los órganos de Administración.

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, el Grupo ha identificado cuatro categorías de riesgos que a su buen entender debe gestionar para un eficaz cumplimiento de sus objetivos:

- **Riesgos Estratégicos:** son los asociados a los objetivos clave a largo plazo, distinguiendo entre los riesgos derivados del entorno y los riesgos de carácter interno.
  - Riesgos estratégicos **derivados del entorno:** relacionados con factores externos (cambios regulatorios, ciclos económicos, niveles de Competencia, cambio climático, obsolescencia por

nuevas tecnologías...) pudiendo surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores).

- Riesgos estratégicos **de carácter interno**: pérdidas resultantes por la toma de decisiones incorrectas en relación con los planes de negocio y las estrategias futuras de la Compañía o bien por cuestiones asociadas al Gobierno Corporativo o a la gestión de la imagen corporativa.
- **Riesgos Operacionales**: son aquellos relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos, personal o sistemas internos. Los principales son los relativos a desarrollo operativos de proyectos, la transformación, inversión y desinversión del suelo, comercialización, disponibilidad y adecuación de personas, ciberseguridad y continuidad de negocio.
- **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 tipos de interés.
- **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 (penal, Medioambiental, financiero y fiscal, ética/fraude interno, laboral, protección de datos y prevención de blanqueo de capitales).

En lo que respecta a la monitorización del sistema de control y gestión de riesgos, se han integrado en el cuadro de mando de indicadores de riesgos corporativos, lo que permitirá su seguimiento y gestión sistémica aplicando la misma metodología de monitorización que el resto de los riesgos que conforman el actual mapa de riesgos de la Compañía. Al menos con periodicidad semestral, los responsables de los riesgos más relevantes reportan al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría los resultados de los indicadores, estableciendo planes de acción para aquellos indicadores que superan los niveles de tolerancia fijados.

Adicionalmente en el ejercicio 2025 se han llevado las siguientes medidas específicas para gestionar determinados riesgos:

- En el ámbito de los riesgos fiscales, Metrovacesa ha revisado en profundidad el modelo de riesgos y controles fiscales vigente con apoyo del asesor fiscal externo conforme se contempla en su norma corporativa fiscal, Resultado de dicha revisión se ha simplificado el actual catálogo de riesgos y adecuado los controles a la operativa actual especialmente tras las mejoras y automatización de procesos propuestos por el departamento fiscal e implantadas durante el ejercicio 2025 el en el ámbito de los tributos locales.
- En cuanto al riesgo de Ciberseguridad, en 2025, el foco se ha situado en la monitorización continua del riesgo, mediante la evaluación del grado de implementación de las iniciativas y medidas recogidas en el roadmap de ciberseguridad definido a partir del análisis diagnóstico realizado por un tercero independiente en el ejercicio 2024 ,del que no se detectaron incidencias significativas.
- En lo que respecta al cambio climático, la Compañía ha actualizado el análisis de riesgos y oportunidades climáticas efectuado en el ejercicio anterior identificando aquellos riesgos climáticos (físicos y de transición) a los que es más vulnerable la Compañía. Adicionalmente se han definido indicadores de riesgo que permitirán monitorizar y gestionar el grado de exposición de los activos de la compañía a los riesgos climáticos más materiales.
- En el ejercicio 2025 se ha llevado a cabo una revisión integral del riesgo de terceras partes, orientada a reforzar su correcta definición, evaluación y monitorización, así como a proporcionar una visión global del nivel de control existente en la organización. En este marco, se han desarrollado las siguientes actuaciones principales:
  - Identificación del universo de terceras partes y definición del framework de control aplicable.
  - Realización de un análisis diagnóstico para evaluar la robustez del proceso de gestión y el grado de cobertura de los riesgos asociados a las relaciones con terceros.

La revisión concluye de forma satisfactoria en relación con el nivel de monitorización y cobertura del riesgo de terceras partes. Los resultados han sido reportados al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría, y se ha definido un plan de remediación para las incidencias identificadas.



- También ha sido objeto de monitorización específica el riesgo de cambio regulatorio, analizándose todas las novedades legislativas aplicables que pudieran llegar a tener un impacto relevante en la sociedad y reportándose al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría los planes de acción fijados para mitigar aquellas medidas con mayor impacto, sin que ninguna de ellas haya sido calificada como crítica.

Adicionalmente destacar que la Compañía ha culminado en el ejercicio 2025 el diseño de un sistema de control interno de la información de sostenibilidad en aras de asegurar la gobernanza y la calidad de la información no financiera. Las matrices de riesgos y controles resultantes han sido inventariadas en la herramienta GRC y en el 2026 se procederá a la implementación del modelo que será objeto supervisión y testeo por Auditoría Interna.

Por último, la Compañía ha elaborado un mapa de aseguramiento que vincula los riesgos identificados en el Sistema con las fuentes relevantes de aseguramiento, y proporciona una evaluación del nivel de aseguramiento para cada uno de ellos. El mapa de aseguramiento de MVC muestra un buen desempeño en el nivel de aseguramiento, cubriendo de manera adecuada la práctica totalidad de sus riesgos, solo existiendo dos riesgos críticos con un campo de mejora en el nivel de aseguramiento, si bien son riesgos macro o de entorno, y que están monitorizados mediante indicadores automatizados en el Sistema.

### Código ético

Metrovacesa dispone de un Código de Ética, actualizado y revisado en el ejercicio 2025, en el que cabe destacar, entre todas las modificaciones, que se ha incorporado un anexo de principios y valores aplicable a terceros proveedores. El código de ética está disponible en la intranet y en la web corporativa, y 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 (miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa y restantes empresas del Grupo u otras empresas participadas por dicho Grupo, los administradores que hayan sido propuestos, directa o indirectamente, por Metrovacesa, miembros del Comité de Dirección de Metrovacesa y el resto de los componentes de la Alta Dirección del Grupo, empleados que desempeñan su trabajo en cualquiera de las empresas integrantes del Grupo Metrovacesa).

Como regla general, en los contratos con proveedores se hará una mención expresa al presente Código de Ética, al que podrá accederse en la web corporativa.

Las modificaciones/actualizaciones del Código de ética son aprobadas por el Comité de Control de Metrovacesa y por la relevancia de las modificaciones llevadas a cabo en 2025, por el Comité de Dirección y el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría. Cualquier modificación se comunica a los empleados vía intranet, de tal forma que dichas modificaciones puedan ser conocidas de inmediato por todos los sujetos obligados.

### • Canal de denuncias

Existe un canal de Denuncias disponible en la web y en la intranet de la Sociedad, 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 una Política del Sistema Interno de información y defensa del informante, que está accesible en la web corporativa y la intranet y con un procedimiento específico que han sido actualizados en el ejercicio 2025 de acuerdo con la normativa de protección del informante en España (Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción).. El procedimiento 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 lo antes posible al Comité de Control, utilizando preferentemente el canal de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha reforzado el anonimato y la confidencialidad de su canal de denuncias, para proteger al denunciante y garantizar la ausencia de represalias contra el denunciante y de conflictos de interés con alguno de los miembros del Comité de Control. El canal de denuncias permite indicar si el denunciante tiene algún conflicto de interés con los miembros del Comité de Control y como mayor refuerzo, está gestionado por un tercero independiente que accede a las denuncias y una vez que confirma que no se produce una situación de conflicto de intereses, informa de la denuncia a la Responsable de la Unidad de Cumplimiento, llevándose a cabo un análisis del contenido de la denuncia para proponer su admisión o inadmisión y posteriormente se informará a la

persona Delegada del Responsable del Sistema y en caso de admisión, se dará traslado de la denuncia al Comité de Control.

Asimismo, se mantiene un Libro-registro y custodia de todas las denuncias recibidas. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos y es objeto de reporte al menos con periodicidad trimestral en las sesiones del Comité de control por la responsable del Sistema en colaboración con la Responsable de la Unidad de Cumplimiento.

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 haya tenido impacto en la información financiera.

- **Programas de formación**

El personal involucrado en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera ha recibido formación específica impartida por un tercero en materia contable y Fiscal. Asimismo durante el 2025 han recibido formación en Prevención del blanqueo de Capitales Protección de datos personales Ciberseguridad (incluye curso específico de phishing dirigido al sector financiero) e Inteligencia artificial.

Todos los nuevos empleados que tienen asignados controles del SCIIF reciben una formación específica de ambos modelos en relación al contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte y el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados

- **Actividades de Control**

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera cuyo objeto reside en 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, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos así como la revisión de aquellas estimaciones que llevan aparejados juicios o valoraciones subjetivos (tales como valor de mercado de los activos inmobiliarios y provisiones)

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 supervisadas las cuentas anuales consolidadas 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.

El Grupo cuenta también con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y elevada al Consejo de Administración de la Sociedad. 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.

Adicionalmente a las matrices de riesgos y controles asociadas a los procesos anteriormente descritos, la Compañía cuenta con una matriz de controles generales donde se detallan todos aquellos controles a nivel de entidad (ELC's) que dan cobertura generalizada al sistema de control internos de la Compañía (código ético, canal de denuncias, marco de apoderamientos y autorizaciones, entre otros).

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 y controles. 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.

En cuanto a la actualización del modelo, se realizará siempre que concurren cambios relevantes en el modelo de negocio, operativa, cambios normativos o cualquier otro hecho que, a juicio de la Comisión de Auditoría y control, la Alta Dirección o Auditoría Interna hagan necesario acometer dichos cambios. A tal efecto, los aspectos más relevantes a destacar han sido:

- rediseño del ciclo fiscal a raíz de la automatización de procesos fundamentalmente en el ámbito de los tributos locales .
- rediseño del ciclo de compras por implantación de nuevo aplicativo que ha permitido efficientar el proceso actual de gestión de las compras (aprobación, documentación y registro) así como a la incorporación de nuevos controles derivados del trabajo realizado sobre terceras partes.
- revisión del 100% de los controles del ciclo de existencias e inversiones inmobiliarias conforme a estrategia de testeo definida. Como resultado de este trabajo se han incorporado/modificado nuevos controles asociados a los procesos de compras y ventas de suelo por mejora de procesos con el fin de adaptar los controles existentes a la operativa actual.

Durante el ejercicio 2025 cada uno de los responsables de los controles definidos ha reportado trimestralmente en la herramienta GRCa 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.

## 11. Política de Sostenibilidad

### Estrategia de Sostenibilidad de Metrovacesa 2025-2027 (ESG27)

La Estrategia de Sostenibilidad de Metrovacesa 2025-2027 (ESG27) tiene el objetivo de seguir avanzando hacia un modelo de promoción inmobiliaria más sostenible, descarbonizado e inclusivo. Esta estrategia se articula a través de once líneas estratégicas integradas en las dimensiones ambiental, social y de gobierno corporativo, y está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

A través de esta estrategia, Metrovacesa persigue:

- dar respuesta a las expectativas de sus grupos de interés y consolidar una gestión integral basada en criterios ESG;
- avanzar en el cumplimiento de la normativa vigente y futura;
- optimizar de manera sistémica los procesos internos;
- fortalecer la colaboración con la cadena de valor; y
- reforzar la transparencia y la divulgación de los avances realizados.

## Principales iniciativas desarrolladas en 2025

### Dimensión ambiental

El compromiso con la acción climática y el desarrollo de promociones sostenibles se ha materializado en el 100% de los proyectos residenciales lanzados en 2025, que incorporan, entre otros aspectos:

- el objetivo de alcanzar una calificación AA en el Certificado de Eficiencia Energética (CEE), con una demanda de energía primaria, al menos, un 10% inferior al umbral establecido para los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (ECCN), conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE);
- la evaluación del impacto ambiental y del Potencial de Calentamiento Global (PCG) mediante Análisis de Ciclo de Vida (ACV);
- la obtención de sellos de edificación sostenible en proceso;
- el seguimiento de la gestión de residuos no peligrosos de construcción y demolición, en línea con los objetivos de la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Metrovacesa integra el cambio climático dentro del mapa de riesgos corporativo y actualiza periódicamente su análisis de riesgos y oportunidades derivados del cambio climático y la transición energética, considerando las particularidades de su cadena de valor y siguiendo las recomendaciones de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). En 2025, ha definido indicadores de riesgo específicos para la monitorización y gestión del grado de exposición de los activos de la compañía a riesgos climáticos materiales.

Desde 2022, Metrovacesa mantiene la certificación de su sistema de gestión ambiental conforme a la norma ISO 14001 para las actividades de promoción residencial y gestión y desarrollo de suelo.

### Dimensión social

En 2025, Metrovacesa ha continuado impulsando actuaciones de dinamización en desarrollos urbanísticos de distinta escala en el territorio nacional. Destacan siete desarrollos en Madrid, Valencia, A Coruña y Barcelona, orientados a fomentar la cohesión social, la participación ciudadana y una planificación urbana sostenible e inclusiva.

En materia de gestión del talento, Metrovacesa mantiene su compromiso con la diversidad, la igualdad de oportunidades y la formación continua, que se ha visto nuevamente reconocido en 2025, al ser incluida por la revista *Actualidad Económica* entre las 100 mejores empresas para trabajar.

Desde 2020, Metrovacesa certifica su sistema de gestión de la calidad conforme a la norma ISO 9001 para las actividades de promoción inmobiliaria residencial y gestión y desarrollo de suelo.

### Dimensión de gobierno corporativo

Metrovacesa mantiene desde 2021 su adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, comprometiéndose con sus Diez Principios en materia de derechos humanos, normas laborales, medioambiente y lucha contra la corrupción.

En línea con su compromiso con la cadena de valor, Metrovacesa ha reforzado los procesos de homologación y contratación de proveedores principales, incorporando requisitos ESG adicionales de obligado cumplimiento.

En 2025, se ha completado el diseño e implantación de un Sistema de Control Interno de la Información de Sostenibilidad (SCIIS), considerando los factores de materialidad, el perímetro de reporte, la gobernanza, la documentación existente y los indicadores cuantitativos y cualitativos asociados.

Por último, la Compañía mantiene la certificación ISO 27001 de su Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, que da soporte a los procesos de desarrollo de suelo, promoción residencial y gestión inmobiliaria de activos terciarios.

El compromiso de Metrovacesa con el desarrollo e implantación de su estrategia ESG se ha reflejado en la obtención, en febrero de 2025, del percentil 92% en la evaluación *S&P Global Sustainability Assessment* para el sector *Real Estate Management & Development*.

## 12. 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.

## 13. Tesorería

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 121.230 miles de euros y 82.444 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.

A 31 de diciembre de 2025 existen restricciones de disponibilidad por importe de 68.537 miles de euros (2024: 102.767 miles de euros).

## 14. Acciones Propias

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado operaciones con acciones propias a través del contrato de liquidez que tiene suscrito con JB Capital y reportado a CNMV. El volumen de compras de acciones propias ha ascendido a 830.611 acciones y el volumen de ventas de acciones propias ha ascendido a 781.205 acciones. Asimismo durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha entregado 27.058 acciones propias a empleados de la misma en cumplimiento del incentivo a largo plazo.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene 121.708 acciones propias en autocartera (99.360 acciones propias a 31 de diciembre de 2024).

## 15. Distribución de Dividendos

Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a realizar dos distribuciones (mayo y diciembre) de prima de emisión entre los accionistas por un importe de 1,58 euros por acción (0,46 euros por acción 1,12 respectivamente).

## 16. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

## 17. Periodo Medio de Pago a Proveedores

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

## 18. Hechos posteriores

- Suscripción acuerdo de coinversión

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de coinversión con un Fondo de Inversión vinculado a uno de los accionistas significativos para la ejecución de un proyecto inmobiliario. El importe estimado de aportación de fondos por parte de la Sociedad se estima en 1.500 miles de euros para los próximos 3 ejercicios.

- 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	31.622.838	-	31.622.838	20,85%
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.(*)	-	32.192.435	32.192.435	21,22%
Autocartera	121.708	-	121.708	0,08%
Directivos y Consejeros (**)	236.031	-	236.031	0,16%
Resto de accionistas (bolsa)	12.633.493	-	12.633.493	8,33%
<b>Total</b>	<b>93.057.197</b>	<b>58.619.144</b>	<b>151.676.341</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Control Empresarial de Capitales (CEC) controla Inmocemento, S.A. a través de la posesión de la mayoría de los derechos de voto de la misma; a su vez Inmocemento, S.A. controla de forma directa el 69,878 % de Realía Business, S.A.

(\*\*) El Consejero Delegado es propietario de 128.498 acciones, 22.141 acciones son propiedad de otros miembros del Consejo de Administración y el resto son propiedad del equipo directivo.

## 19. Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros

El Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2025, 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](http://www.metrovacesa.com))

## 20. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Venta de existencias (Nota 16)	693.366	610.347
(+) Variación de existencias y costes relacionados (Nota 16)	(567.969)	(515.212)
(-)( Deterioro)/reversión de productos en curso y terminados (Nota 16)	12.156	14.017
(-) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 16)	(16.977)	5.866
<b>Margen bruto (Gross Margin)</b>	<b>120.576</b>	<b>115.018</b>

**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 120.576 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, comparado con un margen bruto de 115.018 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que supone una variación positiva de 5.558 miles de euros debido al incremento de volumen de entregas con mayor margen bruto.

## 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Margen bruto (Gross Margin)	120.576	115.019
(+) Gastos comerciales y de marketing(1)	(19.982)	(19.070)
<b>Margen neto (Net Margin)</b>	<b>100.594</b>	<b>95.949</b>

(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 periodo. 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 120.576 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, comparado con un margen neto de 95.949 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que supone una variación positiva de 4.645 miles de euros debido al incremento de volumen de entregas con mayor margen bruto.



## 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Margen neto (Net Margin)	100.594	95.949
(+) Prestación de servicios (Nota 16.a)	37.896	14.368
(+) Gastos de personal (Nota 16.c)	(19.004)	(18.943)
(+) Servicios exteriores menos gastos comerciales	(12.550)	(12.574)
<b>EBITDA</b>	<b>106.936</b>	<b>78.800</b>

**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 positivo de 100.594 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, comparado con un EBITDA positivo de 78.800 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que supone una variación positiva de 28.136 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:

	31/12/2025	31/12/2024
(-) Deuda bancaria *	(437.868)	(386.667)
(+) Tesorería disponible (Nota 10)	121.130	82.444
(+) Otros activos/pasivos financieros	7.000	(6.802)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>(309.738)</b>	<b>(311.025)</b>

*\* Incluye saldo vivo de pagarés MARF por importe de 35.186 miles a 31 de diciembre de 2025 (44.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) 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 2025 un total de deuda financiera neta negativa de 309.738 miles de euros comparados con un total de una deuda financiera neta negativa de 311.025 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, 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:

	31/12/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta (a)	309.738	311.025
Total de Activo (b)	2.350.454	2.517.169
Apalancamiento (a) / (b)	<b>13,18%</b>	<b>12,36%</b>

**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 2025 un apalancamiento del 13,18% comparado con un ratio del 12,36% a 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y 2024 del Patrimonio Neto y la Deuda financiera neta, respectivamente).

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

	31/12/2025	31/12/2024
EBITDA	106.936	78.800
Patrimonio neto medio*	1.459.565	1.603.585
Deuda financiera neta media del ejercicio **	(310.382)	(330.202)
<b>ROCE</b>	<b>9,31%</b>	<b>6,19%</b>

(\*) El patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.364.133 miles de euros, 1.554.966 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

(\*\*) La deuda financiera neta del ejercicio a 31 de diciembre de 2025 asciende a 309.738 miles de euros y 311.025 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, 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 2025 un ROCE positivo 9,31% comparado con una ratio positivo de 6,19% a 31 de diciembre de 2024, 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 inmobiliarias + valor de mercado de los activos inmobiliarios registrados en existencias).

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

	31/12/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta	309.738	311.025
Valor de mercado del portfolio registrado en inversiones inmobiliarias	116.764	106.685
Valor de mercado del portfolio registrado en existencias	1.728.391	1.875.183
<b>LTV</b>	<b>16,79%</b>	<b>15,69%</b>

**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 2025 un Loan to Value del 16.79% comparado con una ratio del 15,69% a 31 de diciembre de 2024, principalmente debido a la reducción de GAV de existencias por entregas del periodo.

## 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:

	31/12/2025	31/12/2024
(-) Deuda financiera neta	309.738	311.025
(+) Existencias (Nota 9)	1.372.581	1.519.205
(-) Anticipos a proveedores (Nota 9)	(13.141)	(5.509)
(+) Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	85.484	86.334
<b>LTC</b>	<b>21,44%</b>	<b>19,44%</b>

**Comparativa:** La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2024 un LTC del 21,43% comparado con un ratio del 19,44% a 31 de diciembre de 2024, principalmente debido a la reducción del importe de existencias por entregas del ejercicio.

## 21. 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 2025**

Las cuentas anuales individuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2025 de Metrovacesa, S.A., integradas por el balance al 31 de diciembre de 2025, 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 2025 en dicha fecha, han sido formulados por el Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. en su reunión del día 23 de febrero de 2026. Las cuentas anuales individuales corresponden al ejercicio 2025, firmando en la última hoja todos los Consejeros.

**Madrid, 23 de febrero de 2026**

**V.B. D. Ignacio Moreno Martínez**

**D. Lucas Osorio Iturmendi**

Presidente del Consejo de Administración

Secretario del Consejo Administración

**D. Carlos Manzano Cuesta**

Vicepresidente del Consejo de Administración

**METROVACESA, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CON Y DEL INFORME DE GESTIÓN DEL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Fdo. D. Ignacio Moreno Martínez

Vocal

Fdo. D. Carlos Manzano Cuesta

Vocal

Fdo. D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

Vocal

Fdo. D. Alberto Quemada Salsamendi

Vocal

Fdo. Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle

Vocal

Fdo. D. Azucena Viñuela Hernández

Vocal

Fdo. Dña. Beatriz Puente Ferreras

Vocal

Fdo. Dña. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

Vocal

Fdo. Dña. Emma Fernández Alonso

Vocal

Fdo. D. Enrique Migoya Peláez

Vocal

Fdo. D. Jaime Ybarra Loring

Vocal

Fdo. D. Juan Antonio Franco Díez

Vocal

Fdo. D. Vicente Moreno García-Mansilla

Vocal

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2025 ]

CIF: [ A87471264 ]

Denominación Social:

[ **METROVACESA, S.A.** ]

Domicilio social:

[ CALLE PUERTO SOMPORT, 23 - 28050 - 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

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.	20,85	0,00	0,00	0,00	20,85
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C	0,00	21,22	0,00	0,00	21,22

Durante el ejercicio 2025, Quasar Investment S.A.R.L. ha dejado de ser accionista significativo de la sociedad, según informó dicha entidad al mercad mediante OIR de fecha 18 de noviembre de 2025.

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
BANCO SANTANDER, S.A.	ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A.	17,42	0,00	17,42

Realia Business, S.A. (perteneciente a Control Empresarial De Capitales, S.A. de C.V.), tras una operación de fusión inversa con FCYC producida durante el ejercicio 2025, se ha convertido en la titular directa de la participación, siendo Control Empresarial De Capitales, S.A. de C.V., sin embargo, el titular indirecto.

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 (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	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 IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	0,08	0,00	0,07	0,00	0,15	0,00	0,00
DON CARLOS MANZANO CUESTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración						0,17	

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 (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
Sin datos					

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,17
---	------

**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
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Comercial	Ver apartado D
BANCO SANTANDER, S.A.	Comercial	Ver apartado D



**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.	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, 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 ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Es actualmente consejero delegado de Landco,

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
			sociedad promotora de suelo del Grupo 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.
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Es CEO de Santander Alternative Investments, la gestora de inversiones alternativas de Santander Asset Management, así como Responsable del área de participadas en el área de Non-Performing Assets (NPAs), reestructuraciones e inversiones corporativas
DON JAIME YBARRA LORING	BANCO SANTANDER, S.A.	BANCO SANTANDER, S.A.	Vinculado durante más de 30 años con el Grupo Santander, habiendo sido, entre otros cargos, Vicepresidente Ejecutivo en la Unidad Global de Corporate & Investment Banking, Unidad Global Riesgos y en la Unidad de Plataformas de Inversión. También ha sido miembro del Comité de Dirección de Banesto y Director General de la División de Banca de Empresas y, posteriormente, de la división de Corporate & Investment Banking. También fue consejero de Santander Perú 4 años.
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C	REALIA BUSINESS, S.A.	Asesor para el área inmobiliaria del grupo CEC (accionista mayoritario de Realia Bussines, S.A.)

**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
121.708		0,08

No se han producido variaciones significativas. Del total de acciones que tiene la sociedad en autocartera, 87.111 acciones se encuentran vinculadas al contrato de liquidez suscrito con JB Capital.

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

#### Explique las variaciones significativas

No se han producido variaciones significativas. Del total de acciones que tiene la sociedad en autocartera, 37.705 acciones se encuentran vinculadas al contrato de liquidez suscrito con JB Capital.

#### 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 28 de abril de 2025, aprobó por mayoría absoluta, y en relación con el punto Octavo 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.

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 29 de abril de 2025, día siguiente desde la 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	8,57

#### 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

#### Descripción de las restricciones

En el denominado Amended and Restated Facilities Agreement suscrito por la compañía el 28 de octubre de 2024, así como determinados préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, se prevé que un cambio de control (definido como que una entidad distinta de Banco Santander, BBVA o Control Empresarial de Capitales SA de CV 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	
05/05/2021	21,27	63,14	0,00	0,00	84,41
De los que Capital flotante	21,27	63,14	0,00	0,00	84,41
30/11/2021	21,15	63,52	0,00	0,00	84,67
De los que Capital flotante	21,15	63,52	0,00	0,00	84,67
03/05/2022	20,99	56,71	0,00	0,00	77,70
De los que Capital flotante	20,99	56,71	0,00	0,00	77,70
29/11/2022	35,50	57,78	0,00	0,00	93,28
De los que Capital flotante	35,50	57,78	0,00	0,00	93,28
25/04/2023	26,41	65,52	0,00	0,00	91,93
De los que Capital flotante	26,41	65,52	0,00	0,00	91,93
30/04/2024	42,21	54,29	0,00	0,00	96,50
De los que Capital flotante	42,21	54,29	0,00	0,00	96,50
19/11/2024	42,20	54,06	0,00	0,00	96,26
De los que Capital flotante	42,20	54,06	0,00	0,00	96,26
28/04/2025	42,22	54,10	0,00	0,00	96,32
De los que Capital flotante	42,22	54,10	0,00	0,00	96,32
25/11/2025	42,23	53,25	0,00	0,00	95,48
De los que Capital flotante	42,23	53,25	0,00	0,00	95,48

Los datos de detalle respecto al número de accionistas presentes o debidamente representados; de delegaciones de voto en el Consejo de Administración o en alguno de sus miembros, y de representaciones por otros accionistas o terceros no pertenecientes al Consejo de Administración, constan en la página web de la Sociedad, a efectos de la debida consulta.

**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](http://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	13

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	29/11/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	29/11/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C	Dominical	CONSEJERO	28/11/2023	28/11/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ		Independiente	CONSEJERO	20/01/2022	03/05/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ		Independiente	PRESIDENTE	18/02/2016	03/05/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA BOLADO VALLE	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	30/06/2017	03/05/2022	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	03/05/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	23/07/2024	19/11/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	22/11/2016	03/05/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS		Independiente	CONSEJERO	06/02/2018	29/11/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Dominical	CONSEJERO	22/02/2021	28/04/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	19/09/2017	03/05/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAIME YBARRA LORING	BANCO SANTANDER, S.A.	Dominical	CONSEJERO	26/03/2025	28/04/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

13

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
DON MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Dominical	03/05/2022	26/03/2025		NO

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 26 de marzo de 2025, D. Mariano Olmeda Sarrión presentó su dimisión como consejero de la Sociedad, acordando el Consejo de Administración, en igual fecha, el nombramiento por cooptación de D. Jaime Ybarra Loring, acuerdo que, posteriormente, fue ratificado por la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de abril de 2025, nombrándole consejero por el plazo de cuatro años previsto en los Estatutos Sociales, a contar desde la fecha de la referida Junta General, con la condición de consejero dominical.  
D. Carlos Manzano Cuesta fue nombrado vicepresidente de la Sociedad con fecha 26 de marzo de 2025, con motivo de la dimisión presentada por el Sr. Olmeda Sarrión.

**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. El Sr. Perez de Leza es Presidente del Instituto Urban Land Institute y de la Fundación Deporte y Desafío. 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	7,69

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
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C	D. Juan Antonio Franco es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid. Ha desarrollado gran parte de carrera en el sector inmobiliario, llegando a desempeñar el puesto de Subdirector General de Inmobiliaria Realia, perteneciendo al Comité de Dirección. Anteriormente, el Sr. Franco desarrolló su carrera en distintas áreas y responsabilidades dentro del Grupo FCC y FOCSA (1981 a 2000). Asimismo, el Sr. Franco ha pertenecido a los Consejos 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
		Administración de diversas sociedades inmobiliarias como Hermanos Revilla, Planiges, Boane o As Cancelas y Jezzine. Actualmente es consejero en las sociedades Dominum Dirección y Gestión SAU, Finver Inversiones 2020, SLU y Soinmob Inmobiliaria España, SAU.
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, entre otros, Directora de Estrategia Comercial y Desarrollo de Negocio en Banca Comercial en España y miembro del Comité de Dirección. En la actualidad, la Sra. Bolado es consejera independiente de Inmobiliaria Colonial, S.A. (donde ostenta cargos en varias comisiones) y CBNK Banco. Adicionalmente, 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. Antes, el Sr. Rey-Baltar trabajó en el Banco Generale (actualmente BNP Paribas). En la actualidad es miembro del consejo de administración de Crea Madrid Nuevo Norte, S.A., SBD Creixent, S.A. y Promociones Terres Cavades, S.A. 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 ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BANCO SANTANDER, S.A.	D. Alberto Quemada Salsamendi inició su carrera profesional en Andersen Consulting y posteriormente ingresó en el Grupo Ferrovial y más tarde en Ferrovial Inmobiliaria como Director Económico Financiero, Director de Negocio y Subdirector General. Ha sido Consejero Delegado de Quabit y Consejero de Habitat Inmobiliaria. Durante largo tiempo ha compatibilizado su carrera profesional con actividades empresariales propias, fundamentalmente dentro del sector inmobiliario. En 2019 entra en el Grupo Santander para desarrollar la promotora de suelo LANDCO como Consejero Delegado. Asimismo, es consejero de Urbanitum Future, Alquesal XXI, Malsan Eventos y Territorios GEO. El Sr. Quemada es Licenciado en Ciencias Económicas Empresariales y Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares y PDG por el IESE.
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. Antes, estuvo durante 7 años en el banco de inversión Goetzpartners. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Tubos Reunidos, S.A., Crea Madrid Nuevo Norte S.A., de CESCE S.A., y de la Corporación IBV, Informa D&B, S.A., Corporación IBV Participaciones Empresariales, S.A., Neotec Capital Riesgo SCR, Coinversión Neotec SCR, Pecri Inversión, S.L. e Inverahorro, S.L. El Sr.

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
		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.
DON CARLOS MANZANO CUESTA	BANCO SANTANDER, S.A.	D. Carlos Manzano es actualmente Consejero Delegado de Santander Alternative Investments. Antes de su incorporación al Banco Santander, en el que ha ocupado distintas posiciones, el Sr. Manzano trabajó en Deutsche Bank como Director de inmobiliario para España y Portugal y, anteriormente, entre otras, en la antigua Metrovacesa. En la actualidad es miembro de distintos consejos de administración, entre otros, Presidente del Consejo de deAbent 3T, SAPI de CV y Generación De Energia Villahermosa, S.A.P.I., o consejero de Atillan Agro I, SCR, SA, Deva Capital Holding Company, SL, Deva Capital Management Company, SL, Fremman Limited y Investment Hodings 1857, SL. El Sr. Manzano es licenciado en Economía y Empresariales por la Universidad de Valladolid y MBA por ESADE (Barcelona).
DON JAIME YBARRA LORING	BANCO SANTANDER, S.A.	El Sr. Ybarra ha trabajado durante más de 30 años en el Grupo Santander, con importantes responsabilidades estratégicas como Vicepresidente Ejecutivo en la Unidad Global de Corporate & Investment Banking, Unidad Global Riesgos y en la Unidad de Plataformas de Inversión. Actualmente es consejero, entre otras empresas, de CESCE, Lynx Financial Fraud, Hijos Ybarra S.A. y Atitlan Agro I S.C.R. S.A. El Sr. Ybarra es Licenciado en Dirección de Empresas por la Universidad de Loyola, ha cursado estudios de posgrado en Dirección de Empresas en la Harvard Extension School y ha realizado estudios de doctorado en Economía en la Universidad Pontificia de Comillas.

Número total de consejeros dominicales	7
% sobre el total del consejo	53,85

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Dña. Emma Fernández ha desarrollado su carrera profesional en el sector de la tecnología en compañías como Telefónica, Alcatel e Indra. Actualmente es consejera independiente y Presidenta de la Comisión de Remuneraciones de Axway (en Francia), consejera independiente de Digital Consumer Bank (Openbank, Santander Consumer Finance y ODS) donde ostenta cargos en varias comisiones, consejera independiente de Iskay Pet SLU y mentora en Ashoka y

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	<p>Endeavour. En 1991 empezó a trabajar en Indra Sistemas S.A. donde llegó a ser Directora General y miembro de los Comités Ejecutivo y de Gestión. Ha sido responsable global de Estrategia e Innovación, Gestión de RR.HH y Organización, Gobierno Corporativo, Responsabilidad Corporativa y Marca. También ha sido miembro de, entre otros, 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 y es ingeniero de telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid.</p>
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	<p>D. Vicente Moreno es Consejero de Banca March y de la empresa Tagsonomy, así como Consejero Profesional del International Advisory Council de la Hispanic Society of America. Ha sido Consejero Delegado y Presidente Ejecutivo de Accenture España, siendo responsable de Accenture en Portugal, Israel y África y Director General en Accenture Poland SP. Z.O.O. En el pasado ha sido Patrono de la Fundación Princesa de Asturias, Vicepresidente de la Fundación SERES, miembro del Patronato de la Fundación Accenture 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>
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	<p>Dña. Azucena Viñuela es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales. Inició su carrera profesional en Arthur Andersen en el campo de la auditoría financiera y de la consultoría, llegando a ser responsable del Sector de Energía y del Sector de Administraciones Públicas de Asturias. Asimismo, fue miembro del Consejo de Administración y Presidenta de la Comisión de Auditoría de Testa Residencial. Actualmente es Directora de Auditoría Interna del Grupo Internacional Energías de Portugal, SA. (EDP) y miembro del Consejo y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del Instituto de Auditores Internos de España. Dña. Azucena Viñuela tiene el título de Auditor de Cuentas del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC), realizó programas de Formación de Directivos en el IESE- Business School y en INSEAD- Business School y fue Profesora en la Asturias Business School, el Club Español de la Energía y en ROAC.</p>
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	<p>Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Bilbao. Máster en Administración de Empresas (MBA) en INSEAD. En la actualidad es Presidente de Metrovacesa, S.A., miembro del consejo asesor de Telefónica España y consejero de, entre otras, Telefónica Brasil y General de Alquiler de Maquinaria, S.A., Ontime, Sercotel y Smart Living Properties. 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., SGECR - 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.</p>

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Dña. Beatriz Puente ha sido, hasta mayo de 2023, Directora Financiera de la empresa Siemens Gamesa. Actualmente es consejera independiente de la sociedad francesa Valeo, S.E. y de Banca March. Con anterioridad, y en distintas fechas, fue consejera y Directora General Económico Financiera de NH Hoteles, S.A, Directora Financiera de AENA, S.A. y Directora Financiera y Directora de Relación con Inversores y Desarrollo Corporativo en Vocento, S.A. Asimismo, la Sra. Puente trabajó en Citigroup European Investment Banking como Vicepresidenta de la división de M&A de banca de inversión y Directora Financiera en Quintiles, S.L. y como Auditora en Ernst & Young (España). La Sra. Puente tiene un MBA por la J.L. Kellogg Graduate School of Management con una beca Fulbright y una Licenciatura en Ciencias Empresariales del Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF).

Número total de consejeros independientes	5
% sobre el total del consejo	38,46

Se hace constar que, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, el Consejo de Administración ha acordado, en su reunión de 27 de febrero de 2024, el cambio de categoría del Sr. D. Ignacio Moreno Martínez, pasando de otro consejero externo a independiente. A partir de esa fecha se debe considerar que el número total de consejeros independientes asciende al 38,46%.

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
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1	1	14,30	14,30	14,29	16,67
Independientes	3	3	3	3	60,00	60,00	75,00	75,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4	4	4	4	30,77	30,77	30,77	33,33

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. Dicha Política fue actualizada con fecha 24 de febrero de 2023 por acuerdo del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.  
(<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 por 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.

**Cuando 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 2025, el número de consejeras ha representado un 30,77% de la composición total del Consejo de Administración. Por otro lado, el número de consejeras representa un 60% de los consejeros independientes. Asimismo, dos de las tres 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 supervisa periódicamente el cumplimiento de la Política de Diversidad y Selección de Consejeros, con motivo de cada renovación del Consejo de Administración.

La Comisión verifica en cada caso el cumplimiento de los principios rectores que deben regir en la selección de candidatos, particularmente la capacidad, experiencia y conocimientos del candidato, la integridad y la ausencia de sesgos en el proceso de selección por razón del sexo, nacionalidad, diversidad de género, país de nacimiento, etc.

**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
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Digital Consumer Bank (Openbank, S.A., Santander Consumer Finance y ODS)	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Axway Software, SA	CONSEJERO
DOÑA EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Iskay Pet, S.L.U.	CONSEJERO
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Banca March SA	CONSEJERO
DON VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Tagsonomy, S.L.	CONSEJERO
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Eligemenú, S.L.	CONSEJERO
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Instituto de Auditores Internos de España	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Smart Living Properties	PRESIDENTE
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Telefónica España SA	OTROS
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	GAM, General de Alquiler de Maquinaria, S.A.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Ontime Corporate Union, S.A.	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Sercotel	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Grupo Landón	CONSEJERO
DON IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Telefónica Brasil	CONSEJERO
DOÑA ANA BOLADO VALLE	CBNK Banco	CONSEJERO
DOÑA ANA BOLADO VALLE	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Promocions Terres Cavades, S.A.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	SBD Creixent, S.L.	CONSEJERO
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	CONSEJERO
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Territorio GEO, S.A.	CONSEJERO
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Alquesal XXI, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Malcarsan Eventos, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Urbanitum Future, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Landcompany 2020, S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Fundación Deporte y Desafío	PRESIDENTE
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Cátedra de Catástrofes de la Fundación AON	OTROS
DON JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Urban Land Institute	PRESIDENTE
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Valeo, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Compañía Española de Seguros de Credito a la Exportacion S. A	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Tubos Reunidos, S.A .	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Informa D&B, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Crea Madrid Nuevo Norte, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Neotec Capital Riesgo SCR	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Corporación IBV Participaciones Empresariales, S.A.	CONSEJERO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Inverahorro, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	PECRI Inversión, S.L.	PRESIDENTE
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Coinversión Neotec SCR	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Diglo Servicer Company, S.L.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Abent 3T SAPI de C.V.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Fremman Limited	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Generación de Energía Villahermosa, S.A.P.I.	PRESIDENTE
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Banca March SA	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Deya Capital Holding Company, S.L.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Deya Capital Management Company, S.L.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Atitlan Agro I, S.CR, S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Investment Holdings 1857, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Dominum Dirección y Gestión SAU	CONSEJERO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Finver Inversiones 2020 SLU	CONSEJERO
DON JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Soinmob Inmobiliaria España, SAU	CONSEJERO
DON JAIME YBARRA LORING	CESCE, S.A.	CONSEJERO
DON JAIME YBARRA LORING	Informa D&B S.A.U.	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JAIME YBARRA LORING	Hijos de Ybarra, S.A.	CONSEJERO
DON JAIME YBARRA LORING	Atitlan Agor I, S.C.R., SA	CONSEJERO
DON JAIME YBARRA LORING	Forgepoint Capital International, Ltd	CONSEJERO
DON JAIME YBARRA LORING	Lynks Financial Fraud	CONSEJERO

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 JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Asesor para el área inmobiliaria del grupo CEC (entre las cuales, Realia Business y Realia Patrimonio)
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Grupo Internacional Energías de Portugal, S.A. (EDP). Directora de Auditoría Interna
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Director de Participadas Inmobiliarias en BBVA.
DON ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Managing Director del área de Equity Holdings de BBVA
DON CARLOS MANZANO CUESTA	Consejero Delegado de Santander Alternative Investments

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 deben 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)	1.390
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)	504
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 343.717,80 euros y cubre una responsabilidad hasta 70 millones. Adicionalmente, la Sociedad tiene suscrito un seguro de vida y accidentes para los miembros y cargos del Consejo de Administración cuyo coste acumulado asciende a 9.520 euros anuales en el ejercicio 2025

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	Directora de Comercial, Mkt. e Innovación
DON JUAN CARLOS CALVO MATEOS	Director de Desarrollo Corporativo y Relación con Inversores
DON MIGUEL DÍAZ BATANERO	Director de Suelo
DON MIGUEL ANGEL MELERO PUERTA	Director de Personas, Procesos y Tecnología
DOÑA RAQUEL BUENO MONTAVEZ	Directora de Desarrollo Corporativo y ESG
DON BORJA TEJADA RENDÓN-LUNA	CFO
DON EDUARDO CARREÑO ORGAZ	COO
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)	2.644
---	-------

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[ ] Sí  
[✓] No

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 periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra 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

El Consejo analiza anualmente el resultado de los procesos de evaluación anuales, estableciendo conclusiones y planes de actuación concretas. Con carácter general, se estima que las dinámicas de funcionamiento del Consejo y sus Comisiones son muy positivas, sin perjuicio de lo cual se identifican habitualmente planes de mejora que han redundado en un funcionamiento más transparente, eficiente y adecuado. En conclusión, los procesos de evaluación del Consejo redundan en su mejor funcionamiento.

Describe 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 cuestionarios de autoevaluación aprobados 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.

Más adelante, y cada tres años, se pasó a contratar a asesores externos para llevar a cabo la evaluación del Consejo de Administración y sus Comisiones. En el ejercicio 2023, la Sociedad contrató a Russell Reynolds. 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 enfoca, 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 de los ejercicios 2024 y 2025, no se ha contratado a asesores externos y la evaluación se ha realizado internamente, si bien siguiendo análogos criterio y metodología a la del 2023. El cuestionario personal e individual se dirige a todos los consejeros y se solicita su apreciación con relación a la composición, competencias y funcionamiento del Consejo de Administración, Comisiones, Presidente, Consejero Delegado y Secretario.

**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.

n.a

**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

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	0

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	12
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad	8

El Presidente del Consejo de Administración ha participado en las once sesiones del Consejo de Administración celebradas en el ejercicio al que se corresponde el presente Informe.

No existe consejero coordinador.

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	9
---	---



% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	93,70
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	11
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

**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:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) en relación con los sistemas de información y control interno:
  - (a) velar para que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo;
  - (b) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relativa a la Sociedad; 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.

Asimismo, 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.

La Comisión de Auditoría informa al Consejo de Administración, de forma previa a su aprobación y presentación a la CNMV y a los mercados de capitales, sobre la información financiera periódica de la Sociedad.

Así, la Comisión de Auditoría informó al Consejo de Administración sobre la información financiera de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023. El 17 de febrero de 2025, ha informado sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024.

**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	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 analiza y debate anualmente, con motivo de la formulación de las cuentas anuales, la naturaleza de los servicios que presta los auditores externos y su independencia. Asimismo, los informes que emite la Comisión de Auditoría con esa finalidad se someten al conocimiento y consideración del Consejo de Administración y, finalmente, se trasladan a los accionistas con motivo de la convocatoria de la junta general ordinaria.

En relación con el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría, en su sesión de 19 de febrero de 2026, ha analizado y debatido los términos del informe sobre la independencia de los auditores externos respecto al ejercicio 2025, informando favorablemente por unanimidad dicho informe y acordando someterlo al Consejo de Administración. Con posterioridad, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 23 de febrero de 2026, ratificó por unanimidad el criterio de la Comisión de Auditoría en materia de independencia del auditor.

Finalmente, el Consejo de Administración, en su sesión del 21 de septiembre de 2023, aprobó la Política sobre Contratación y Relaciones con el Auditor de Cuentas, la cual tiene como finalidad garantizar que el cargo de Auditor de las cuentas individuales de la Sociedad y las consolidadas con sus sociedades dependientes sea una firma independiente, que reúna las capacidades técnicas necesarias para acometer su trabajo de forma eficaz y responsable y de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, regulando la selección, el nombramiento y, en su caso, la relección del Auditor así como el procedimiento para la evaluación de su actividad. Está disponible en la página web de Metrovacesa.

<https://metrovacesa.com/wp-content/uploads/2023/11/Politica-Contratacion-y-Relaciones-con-Auditor-de-Cuentas-Metrovacesa.pdf>

**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)	92	0	92
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	45,63	0,00	45,63

Se consideran servicios de auditoría los realizados con motivo de la revisión de las cuentas anuales, así como otros servicios vinculados a la auditoría.

**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	10	10

	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 y Alta Dirección	- D. Ignacio Moreno Martínez Extinción por cualquier causa: 500 (miles de €) - D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren Extinción por cualquier causa: (excepto baja voluntaria y despido disciplinario): 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
DOÑA AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA BEATRIZ PUENTE FERRERAS	VOCAL	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

En el 2026, el Consejo de Administración ha acordado nombrar a Dña. Beatriz Puente Ferreras como nueva Presidenta de la Comisión, con efectos desde el 6 de febrero de 2026.

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.

La Comisión de Auditoría, se reúne de manera recurrente (12 veces en el 2025) para cumplir, entre otras, las siguientes funciones:

- (i) Informar a la Junta General sobre cuestiones de su competencia, en particular el resultado de la auditoría.
- (ii) Supervisar:
  - (a) la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo;
  - (b) el proceso de elaboración, presentación e integridad de la información financiera y no financiera;
  - (c) las políticas y sistemas de control y gestión de riesgos; y (e) la aplicación de las políticas generales de comunicación sobre información financiera, no financiera y corporativa, y de contactos con accionistas, inversores, asesores de voto y otros grupos de interés.
- (iii) Con respecto a los auditores externos de cuentas:
  - (a) proponer al Consejo su nombramiento, reelección o sustitución;
  - (b) establecer una vía de comunicación para intercambiar información;
  - (c) examinar las circunstancias que determinen su renuncia;
  - (d) velar porque su retribución no comprometa su calidad ni independencia;
  - (e) supervisar el cambio de auditor;

- (f) asegurar que se reúne anualmente con el pleno del Consejo; o
- (g) informar sobre la independencia de los auditores de cuenta.
- (iv) Informar al Consejo sobre las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo y, en particular, sobre:
  - (i) la información financiera que deba hacerse pública;
  - (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que sean paraísos fiscales;
  - y
  - (iii) las operaciones con partes vinculadas.
- (v) Velar por la independencia de auditoría interna, su selección, nombramiento y cese, y supervisión sus funciones.
- (vi) Establecer y supervisar mecanismos que permitan comunicar las irregularidades de potencial trascendencia.
- (vii) Ser informada sobre modificaciones estructurales y corporativas de la Sociedad e informar al Consejo sobre las condiciones económicas de la operación, su impacto contable especialmente y, en su caso, la ecuación de canje.
- (viii) Elaborar un informe anual sobre su funcionamiento.

En el 2025, la Comisión ha desarrollado las siguientes actividades:

**a. Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024**

Ha revisado e informado favorablemente las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

Adicionalmente, informó favorablemente el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2024, el informe de actividades de la propia Comisión de 2024, el informe sobre la independencia del auditor externo PriceWaterHouseCoopers ("Auditor Externo") y el informe sobre operaciones Con fecha vinculadas del 2024.

**b. Información económico-financiera.**

Ha revisado periódicamente la información financiera de la Sociedad, habiendo sido informada favorablemente con carácter previo a su sometimiento al Consejo de Administración.

Con motivo de la información financiera anual del 2024 y semestral del 2025, la Comisión se ha reunido con el Auditor Externo y los valoradores de activos Savills y CBRE.

**c. Operaciones vinculadas**

Ha conocido regularmente las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad con determinados accionistas significativos y otras empresas vinculadas a administradores.

**d. Asesores externos, valoradores y Auditores Externos. Contrataciones, reuniones y remuneraciones.**

Ha informado favorablemente la contratación de determinados asesores externos e informado favorablemente la renovación del Auditor Externo.

**e. Análisis de riesgos y sistemas para su control. Mapa de riesgos.**

Durante el 2025, la Comisión ha desarrollado trabajos de control y seguimiento de los aspectos económico-financieros y no financieros más relevantes de la Sociedad, habiendo revisado la política de gestión y control de riesgos de la Sociedad y la actualización del mapa de riesgos elaborado por la propia Sociedad.

**f. Compliance**

Ha realizado un seguimiento periódico en materia de cumplimiento de normas relativas a su ámbito de responsabilidad, como blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, riesgos penales, protección de datos o registro de denuncias.

**g. Auditoría interna**

Ha sido regularmente informada por la Auditora interna sobre el conjunto de actuaciones, procedimientos y controles que realiza habitualmente. Asimismo, ha repasado y aprobado el Plan de

Auditoría Interna de 2025.

**h. Sostenibilidad e información no financiera**

Ha mantenido la colaboración en este campo con la CNRyS y además, ha acordado proponer al Auditor Externo como verificador de la información contenida en el informe anual de sostenibilidad.

**i. Litigios**

Ha sido informada periódicamente de los principales litigios de la Sociedad así como de los criterios económicos para dotar las provisiones, cuantificarlas y evaluar los riesgos para la Sociedad.

j. Finalmente, la Comisión ha implementado un plan de formación sobre temas que trata recurrentemente como actualizaciones en la normativa contable, fiscal, normativa CSRD o inteligencia artificial.

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	Independiente
DON CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% de consejeros otros externos	0,00

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, son funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ("CNRS"):

- Evaluar las competencias, conocimientos, dedicación y experiencia en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes de los candidatos;
- Establecer objetivos de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlos;
- Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento (o reelección o separación) de consejeros independientes;
- Informar las propuestas de nombramiento (o reelección o separación) de los restantes consejeros;
- Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos;
- Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo;
- Proponer al Consejo la política de remuneraciones de los consejeros, la retribución y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos y de quienes desarrollen funciones directivas bajo la dependencia directa del Consejo o del Consejero Delegado;
- Revisar periódicamente la política de remuneraciones y comprobar su observancia;
- Velar para que eventuales conflictos de interés no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión;
- Verificar la información sobre remuneraciones de consejeros y altos directivos contenida en los documentos corporativos;
- Supervisar y evaluar los procesos de elaboración e integridad de la información no financiera y las políticas de sostenibilidad, así como los sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión, y los canales de comunicación con los grupos de interés;
- Supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y políticas fijadas; y
- Elaborar un informe anual sobre su funcionamiento.

En el 2025, la Comisión ha desarrollado las siguientes actividades

- Ha revisado e informado favorablemente la documentación de buen gobierno corporativo de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2024.
- Ha gestionado e informado favorablemente la autoevaluación del Consejo de Administración, sus Comisiones, Presidente, Consejero Delegado y Secretario del Consejo de 2024.
- Ha actualizado la matriz de competencias y grado de ocupación de los consejeros.
- Ha analizado y actualizado el plan de sucesión del Presidente y del Consejero Delegado.
- Ha hecho seguimiento de los planes de desarrollo y sucesión y contingencia del equipo directivo.

- vi. Ha informado favorablemente el nombramiento de D. Jaime Ybarra Loring como nuevo consejero dominical y la renovación del mandato de D. Enrique Migoya Peláez, también dominical.
- vii. En materia de remuneraciones:
- a. Ha revisado e informado favorablemente la subida salarial general para el ejercicio 2025 así como la subida del equipo directivo;
  - b. Ha revisado la retribución de los consejeros comparándola con información del mercado;
  - c. Ha analizado métricas y el grado de cumplimiento, propuesto e informado varios ciclos del plan de incentivo a largo plazo;
  - d. Ha revisado el paquete de acciones de la Sociedad que pertenece a los consejeros y directivos;
  - e. Ha analizado por áreas la propuesta de objetivos del 2025 que regulan la retribución variable de los empleados; y
  - f. Ha analizado la brecha salarial de la Sociedad y las iniciativas en materia de igualdad.
  - g. Ha trabajado en la elaboración de una nueva Política de Remuneraciones y un nuevo incentivo a largo plazo (LTIP) ha aprobar, en su caso, en el 2026, y efectos desde 2027.
- viii. Ha analizado el clima laboral de la Sociedad.
- ix. Ha supervisado las conclusiones del proceso de evaluación de desempeño de empleados, así como los planes de mejora.
- x. Ha revisado el plan de empleo para el 2025 y ha propuesto y analizado el plan de empleo y presupuesto para el 2026;
- xi. En materia de sostenibilidad la CNRyS ha:
- a. Revisado el análisis de doble materialidad;
  - b. Hecho un seguimiento del plan estratégico en materia ESG;
  - c. Revisado la memoria de información no financiera de 2024;
  - d. Revisado los objetivos de la Sociedad en materia ESG;
  - e. Informado favorablemente el presupuesto ESG del 2025; y
  - f. Analizado el desempeño de la Sociedad.

**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 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría	2	66,66	2	66,66	2	66,66	1	33,33
Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad	1	25,00	1	25,00	1	25,00	1	25,00

**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 fue 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 de supervisión y seguimiento de las políticas de sostenibilidad. Dicha Comisión pasó 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, los consejeros deben comunicar la existencia de conflictos de interés al Consejo y deben abstenerse de intervenir 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. Las situaciones de conflicto de interés serán objeto de información en la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad.

Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión el interés de la Sociedad o 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.

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;
- e) En el caso de los consejeros dominicales, adicionalmente, los accionistas a propuesta de los cuales se hubiera procedido a su nombramiento.

No obstante lo anterior, el art. 529 vices de la LSC establece que se entenderán por operaciones vinculadas aquellas realizadas por la sociedad o sus sociedades dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

El Reglamento de la Junta General 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.

Salvo que por la naturaleza de las transacciones corresponda su aprobación a la Junta General, la aprobación de las operaciones vinculadas corresponde al Consejo y será preciso el previo informe de la Comisión de Auditoría. En todo caso deberán evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo podrá delegar la aprobación de determinadas operaciones vinculadas, en los casos legalmente previstos. En esos casos, el Consejo deberá establecer 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.

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.

Finalmente, cabe mencionar que el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 28 de julio de 2022, aprobó la Política interna sobre Operaciones Vinculadas con consejeros, accionistas significativos y otras personas vinculadas, en la cual se establecen los procedimientos necesarios para asegurar la aplicación de la normativa mercantil de aprobación y publicación de las operaciones vinculadas.

**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, S.A.	39.500	Consejo de Administración	D. Alberto Quemada Salsamendi Dña. Ana Bolado Valle D. Carlos Manzano Cuesta D. Jaime Ybarra Loring D. Mariano Olmeda Sarrión	SI
(2)	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	20,85	Metrovacesa, S.A.	102.100	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.	Comercial	La Sociedad ha solicitado aprobación para la suscripción de dos préstamos promotores por importe de 28.000 y 10.000 miles de euros. Asimismo, se ha solicitado aprobación para la suscripción un acuerdo de coinversión para el desarrollo de un proyecto terciario con una aportación de fondos prevista de 1.500 miles de euros por parte de Metrovacesa
(2)	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Comercial	La Sociedad ha solicitado aprobación para la suscripción de tres préstamos promotores por importe de 9.000, 18.500 y 14.500 miles de euros, junto con dos líneas de avales vinculadas a dichas financiaciones por importe de 3.700 y 8.400 miles de euros. También se ha solicitado la aprobación de la suscripción de un contrato de derivado de cobertura de tipo de interés con un nominal de 48.000 miles de euros.

**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)
Sin datos		

- 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.

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 la 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 GESTION 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
- Supervisión de todas las anteriores

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. Dicho Mapa de Riesgos actualizado ha sido elevado a los órganos de Administración.

### **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.**

En el ámbito de la gestión de riesgos, la Sociedad aplica el modelo de las tres líneas, que permite una adecuada asignación y segregación de funciones y responsabilidades. Los distintos roles implicados tienen claramente definidas sus funciones, de conformidad con lo establecido en la Política de Control y Gestión de Riesgos de la Sociedad:

- 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, financieros y no financieros, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción a los que se enfrenta la sociedad, así como 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 de riesgo aceptados se han delegado en la Comisión de Auditoría, siendo específicamente 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 significativamente 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.
  - Apoyar en la homogeneización y consolidación de los informes sobre riesgos, elaborados por los responsables de riesgos, coordinando el reporting periódico sobre su situación y dando confort 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 si fuera necesario a los responsables de los riesgos en la identificación y evaluación de los mismos y velando por la consistencia y fiabilidad de los resultados reportados.
- Responsables de los Riesgos

En Metrovacesa la gestión de los riesgos es asumida por cada uno de los responsables de las áreas de negocio, operativas, legal y financiera. Como responsables de riesgos tienen que:

- Analizar en profundidad los riesgos que están bajo su área de responsabilidad.
- Proponer y reportar los indicadores para su seguimiento.
- Monitorizar los resultados de la gestión de riesgos mediante indicadores clave.
- Proponer e implementar los planes de acción para su mitigación.
- Informar a Auditoría Interna y/o Dirección 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.**

Durante el ejercicio 2025 los responsables de los riesgos y la Dirección de la Compañía, en colaboración con auditoría interna, han llevado a cabo una revisión en profundidad de las categorías y taxonomías de los riesgos. Como resultado de dicha revisión se ha mantenido sin cambios el número de riesgos respecto al ejercicio anterior, no agregándose ni eliminándose riesgos del catálogo existente. Los principales aspectos analizados que han permitido proponer modificaciones razonables a la taxonomía existente hasta el momento han sido:

- Identificación de nuevos eventos de riesgo por riesgos emergentes o no identificados, fundamentalmente en la categoría de riesgos estratégicos y operacionales.
- Cambios en la denominación, definición y/o estructura de algunos riesgos para mejorar su entendimiento y/o adaptarlos a la operativa actual.
- Adicionalmente se ha llevado a cabo un mapeo del actual mapa de riesgos corporativo con los riesgos e impactos ESG identificados en el análisis de doble materialidad, no habiéndose detectado variaciones significativas.

Metrovacesa clasifica los riesgos en cuatro categorías:

- estratégicos
- operacionales
- financieros
- de cumplimiento.

Riesgos Estratégicos:

Son los asociados a los objetivos clave a largo plazo, distinguiendo entre los riesgos derivados del entorno y los riesgos de carácter interno.

Riesgos estratégicos derivados del entorno:

Relacionados con factores externos (cambios regulatorios, ciclos económicos, niveles de Competencia, cambio climático, obsolescencia por nuevas tecnologías...) pudiendo surgir de las acciones de otros participantes clave del mercado (clientes, competidores, reguladores).

Riesgos estratégicos de carácter interno:

Pérdidas resultantes por la toma de decisiones incorrectas en relación con los planes de negocio y las estrategias futuras de la Compañía o bien por cuestiones asociadas al Gobierno Corporativo o a la gestión de la imagen corporativa.

Riesgos Operacionales:

Son aquellos relativos a las operaciones habituales que se llevan a cabo en Metrovacesa, incluyendo todos los riesgos relacionados con los procedimientos operativos, personal o sistemas internos.

Los principales son los relativos a desarrollo operativos de proyectos, la transformación, inversión y desinversión del suelo, comercialización, disponibilidad y adecuación de personas, ciberseguridad y continuidad de negocio.

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 los tipos de interés.

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 (penal, medioambiental, financiero y fiscal, ética/fraude interno, laboral, protección de datos y prevención de blanqueo de capitales).

#### **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 aprobados y facilitar los elementos para que el Consejo de Administración pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para la Sociedad en cada momento. Para ello, se han establecido una serie de indicadores de forma que éste pueda decidir sobre el nivel de riesgo aceptable para Metrovacesa en cada momento.

Anualmente, coincidiendo con el proceso de revisión y actualización del Mapa de riesgos, se efectúa una evaluación de los indicadores actuales y sus niveles de tolerancia con los responsables de los riesgos con el fin de garantizar su idoneidad y que estén alineados con la estrategia de la Compañía. Actualmente se dispone de indicadores para los riesgos de mayor criticidad y en su práctica totalidad se encuentran automatizados en un cuadro de mando, lo que permite efectuar una monitorización continua del sistema integral de gestión de riesgos en la compañía. Al menos con periodicidad semestral, los responsables de los riesgos más relevantes reportan al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría los resultados de los indicadores, estableciendo planes de acción para aquellos indicadores que superan los niveles de tolerancia fijados.

#### **E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.**

Durante el ejercicio 2025 no se han materializado riesgos financieros, no financieros, ni fiscales con impacto significativo en la Sociedad. No obstante, en el transcurso del año se han observado demoras puntuales en la consecución de determinados hitos urbanísticos, que han requerido ajustes internos de planificación sin afectar de forma relevante al desarrollo de la actividad. Asimismo, se han registrado incidencias puntuales en plazos de ejecución de algunas obras, si bien sin repercusión material en el calendario de entregas.

Por último, en el sector se continúa observando un incremento de los costes de construcción, en un entorno de escasez de mano de obra en el sector y de mayores exigencias técnicas y de sostenibilidad, pero que sin embargo han sido adecuadamente absorbidos dentro de los márgenes operativos previstos y sin impacto relevante para la Compañía.

En conjunto, ninguno de estos factores ha tenido efectos materiales en la situación financiera ni en el normal funcionamiento de la Sociedad durante el ejercicio.

#### **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 de riesgos y sobre su adecuación a las circunstancias actuales de Metrovacesa.

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. Adicionalmente en el ejercicio 2025 se han llevado las siguientes medidas específicas para gestionar determinados riesgos:

• En el ámbito de los riesgos fiscales, Metrovacesa ha revisado en profundidad el modelo de riesgos y controles fiscales vigente con apoyo del asesor fiscal externo conforme se contempla en su norma corporativa fiscal. Resultado de dicha revisión se ha simplificado el actual catálogo de riesgos y adecuado los controles a la operativa actual especialmente tras las mejoras y automatización de procesos propuestos por el departamento fiscal e implantadas durante el ejercicio 2025 en el ámbito de los tributos locales.

- En cuanto al riesgo de Ciberseguridad, en 2025, el foco se ha situado en la monitorización continua del riesgo, mediante la evaluación del grado de implementación de las iniciativas y medidas recogidas en el roadmap de ciberseguridad definido a partir del análisis diagnóstico realizado por un tercero independiente, del que no se detectaron incidencias significativas.
- En lo que respecta al cambio climático, la Compañía ha actualizado el análisis de riesgos y oportunidades climáticas efectuado en el ejercicio anterior identificando aquellos riesgos climáticos (físicos y de transición) a los que es más vulnerable la Compañía. Adicionalmente se han definido indicadores de riesgo que permitirán monitorizar y gestionar el grado de exposición de los activos de la compañía a los riesgos climáticos más materiales.
- En el ejercicio 2025 se ha llevado a cabo una revisión integral del riesgo de terceras partes, orientada a reforzar su correcta definición, evaluación y monitorización, así como a proporcionar una visión global del nivel de control existente en la organización. En este marco, se han desarrollado las siguientes actuaciones principales:
  - o Identificación del universo de terceras partes y definición del framework de control aplicable.
  - o Realización de un análisis diagnóstico para evaluar la robustez del proceso de gestión y el grado de cobertura de los riesgos asociados a las relaciones con terceros.

La revisión concluye de forma satisfactoria en relación con el nivel de monitorización y cobertura del riesgo de terceras partes. Los resultados han sido reportados al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría, y se ha definido un plan de remediación para las incidencias identificadas.

- También ha sido objeto de monitorización específica el riesgo de cambio regulatorio, analizándose todas las novedades legislativas aplicables que pudieran llegar a tener un impacto relevante en la sociedad y reportándose al Comité de Dirección y a la Comisión de Auditoría los planes de acción fijados para mitigar aquellas medidas con mayor impacto, sin que ninguna de ellas haya sido calificada como crítica.

Adicionalmente destacar que la Compañía ha culminado en el ejercicio 2025 el diseño e implantación de un sistema de control interno de la información de sostenibilidad en aras de asegurar la gobernanza y la calidad de la información no financiera. Las matrices de riesgos y controles resultantes han sido inventariadas en la herramienta GRC y en el 2026 serán objeto de implementación por los distintos responsables y posterior supervisión y testeo por Auditoría Interna.

Por último, y en línea con las nuevas normas globales de Auditoría Interna, la Compañía ha elaborado un mapa de aseguramiento que vincula los riesgos identificados en el Sistema con las fuentes relevantes de aseguramiento, y proporciona una evaluación del nivel de aseguramiento para cada uno de ellos. El mapa de aseguramiento de MVC muestra un buen desempeño en el nivel de aseguramiento, cubriendo de manera adecuada la práctica totalidad de sus riesgos, solo existiendo dos riesgos críticos con un campo de mejora en el nivel de aseguramiento, si bien son riesgos macro o de entorno, y que están monitorizados mediante indicadores automatizados en el Sistema.



## **F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describe 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 sobre 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 sobre 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 tal y como establece el Manual del SCIIF del Grupo:

Órganos de Dirección:

- Consejo de Administración: Formulación y aprobación de la información financiera regulada.
- Comisión de Auditoría: 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: 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: 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: Ejecutar los controles; Informar sobre las incidencias que se produzcan

Auditoría Interna: Planificación de auditorías internas sobre el SCIIF; Ejecución de las pruebas de auditoría sobre el 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 efectuadas

#### **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:

La compañía dispone de un organigrama accesible a todos los empleados con la estructura jerárquica existente. Asimismo, se disponen de fichas de descripción de puestos de trabajo que el departamento de personas actualiza periódicamente donde se muestran las funciones, objetivos y tareas de cada una de las posiciones.

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, actualizado y revisado en el ejercicio 2025, en el que cabe destacar, entre todas las modificaciones, que se ha incorporado un anexo de principios y valores aplicable a terceros proveedores. El código de ética está disponible en la intranet y en la web corporativa, y 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 (miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa y restantes empresas del Grupo u otras empresas participadas por dicho Grupo, los administradores que hayan sido propuestos, directa o indirectamente, por Metrovacesa, miembros del Comité de Dirección de Metrovacesa y el resto de los componentes de la Alta Dirección del Grupo, empleados que desempeñan su trabajo en cualquiera de las empresas integrantes del Grupo Metrovacesa)

Como regla general, en los contratos con proveedores se hará una mención expresa al Código de Ética, al que podrá accederse a través de la web corporativa.

Las modificaciones/actualizaciones del Código de ética son aprobadas por el Comité de Control de Metrovacesa y por la relevancia de las modificaciones llevadas a cabo en 2025, por el Comité de Dirección y el Consejo de Administración, previo informe, en su caso, de la Comisión de Auditoría. Cualquier modificación se comunica 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 canal 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.

Adicionalmente Metrovacesa cuenta con una Política del Sistema Interno de información y defensa del informante, que está accesible en la web corporativa y la intranet y con un procedimiento específico que han sido actualizados en el ejercicio 2025 de acuerdo con la normativa de protección del informante en España (Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción). El procedimiento 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 lo antes posible al Comité de Control, utilizando preferentemente el canal de Denuncias con el objeto de que se inicie una investigación y, en su caso, se tomen las medidas oportunas.

Metrovacesa ha reforzado el anonimato y la confidencialidad de su canal de denuncias, para proteger al denunciante y garantizar la ausencia de represalias contra el denunciante y de conflictos de interés con alguno de los miembros del Comité de Control. El canal de denuncias permite indicar si el denunciante tiene algún conflicto de interés con los miembros del Comité de Control y como mayor refuerzo, está gestionado por un tercero independiente que accede a las denuncias y una vez que confirma que no se produce una situación de conflicto de intereses, informa de la denuncia a la Responsable de la Unidad de Cumplimiento, llevándose a cabo un análisis del contenido de la denuncia para proponer su admisión o inadmisión y posteriormente se informará a la persona Delegada del Responsable del Sistema (directora de asesoría jurídica) y en caso de admisión, se dará traslado de la denuncia al Comité de Control (Responsable del Sistema).

Asimismo, se mantiene un Libro-registro y custodia de todas las denuncias recibidas. Dicha información es tratada conforme establece la normativa vigente de protección de datos y es objeto de reporte al menos con periodicidad trimestral en las sesiones del Comité de control por la responsable del Sistema en colaboración con la Responsable de la Unidad de Cumplimiento.

Al menos con carácter anual, se reporta la relación de denuncias recibidas a la Comisión de Auditoría las cuales se encuentran detalladas en la Memoria Anual del Comité de Control, sin que en la anualidad 2025 ninguna de ellas haya tenido 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:

Con carácter general, todos los nuevos empleados que se incorporan a la Compañía y que tienen asignados controles del SCIIF y del modelo de cumplimiento penal, reciben una formación específica de ambos modelos en relación al contenido, objetivo y alcance de la Política del SCIIF/ Penal, así como sobre la matriz de riesgos y controles, la metodología de reporte y el proceso de archivo y custodia de la documentación que acredita la adecuada ejecución de los controles implementados. Esta formación es impartida por Auditoría Interna.

Adicionalmente, el personal del área financiera y auditoría interna como personal específicamente involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación y supervisión del SCIIF, han recibido los siguientes cursos.

- Prevención del blanqueo de Capitales.
- Protección de datos personales
- Fiscalidad de las operaciones inmobiliarias
- Normativa contable
- Mapa de riesgos Ciberseguridad (incluye curso específico de phishing dirigido al sector financiero)
- Formación en materia de IA Como auditar la información no financiera

Los consejeros de la Sociedad han recibido formaciones periódicas a lo largo del ejercicio, en materia de novedades regulatorias, ordenación del suelo en España, tendencias emergentes en el sector inmobiliario, fiscalidad inmobiliaria, riesgos y oportunidades derivados del cambio climático y prevención de blanqueo de capitales. Adicionalmente los miembros de la Comisión de Auditoría han recibido una formación específica en materia fiscal impartida por un tercero.

## **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 2024 y conforme se establece en la política de control y gestión de riesgos aprobada por el Consejo de administración, la Compañía ha procedido a actualizar el Mapa de Riesgos corporativo. Este mapa ha sido presentado a la Comisión de Auditoría para su revisión y posterior aprobación por el Consejo de Administración. Todos los riesgos financieros junto con el resto de los riesgos de cumplimiento, estratégicos y operacionales se encuentran valorados de forma general conforme a una metodología definida en el Mapa de riesgos corporativo. De forma más detallada, los riesgos del SCIIF se encuentran definidos junto con sus controles específicos asociados para todos y cada uno de los procesos materiales identificados, tal y como se explica a continuación.

La Compañía cuenta con una política relativa al SCIIF que supervisa la Comisión de Auditoría y que es 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.

Existe un proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, documentado en la política Corporativa de SCIIF. La Compañía adicionalmente 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.

Cada proceso identificado en el SCIIF se encuentra debidamente documentado, existiendo matrices de riesgos y controles para todos los ciclos, responsables de ejecución y reporte de todos los controles definidos, así como de las evidencias documentales que soportan dichos controles y que se encuentran inventariadas en la herramienta GRC. 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.

En aras de cumplir con las mejores prácticas de gobierno corporativo, la Compañía cuenta también con un Sistema de Prevención de Riesgos Penales. La matriz de riesgos y controles que estructura el modelo contiene riesgos específicos que impactan en la información financiera (entre otros riesgos de índole fiscal, falsedad contable y fraude). Las sinergias entre ambos modelos se encuentran debidamente identificadas existiendo controles comunes que son objeto de monitorización continua conforme a la estrategia de testeo definida y que es objeto de actualización periódica y reportada a la Comisión de Auditoría.

- 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 dentro del marco del SCIIF 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.

En cuanto a la actualización del modelo, se realizará siempre que concurran cambios relevantes en el modelo de negocio, operativa, cambios normativos o cualquier otro hecho que, a juicio de la Comisión de Auditoría y control, la Alta Dirección o Auditoría Interna hagan necesario acometer dichos cambios. A tal efecto, los aspectos más relevantes a destacar han sido:

- rediseño del ciclo fiscal a raíz de la automatización de procesos fundamentalmente en el ámbito de los tributos locales.
- rediseño del ciclo de compras por implantación de nuevo aplicativo que ha permitido hacer más eficiente el proceso actual de gestión de las compras (aprobación, documentación y registro) así como a la incorporación de nuevos controles derivados del trabajo realizado sobre terceras partes.
- revisión del 100% de los controles del ciclo de existencias e inversiones inmobiliarias conforme a estrategia de testeo definida. Como resultado de este trabajo se han incorporado/modificado nuevos controles asociados a los procesos de compras y ventas de suelo por mejora de procesos con el fin de adaptar los controles existentes a la operativa actual.

- 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.

Esta labor compete a la Dirección Financiera quien, en caso de producirse, reporta periódicamente a la Comisión de Auditoría 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 que mensualmente 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.

Durante el ejercicio 2025 la Comisión de Auditoría y Control ha analizado el Mapa de sociedades de Metrovacesa así como las principales magnitudes financieras, contingencias y riesgos de cada una de las sociedades filiales que componen el perímetro.

- 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.

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.

Dentro del alcance del SCIIF se incluyen controles generales de IT (ciclo de sistemas) así como controles automáticos identificados en cada uno de los ciclos. Los controles que recaen en el marco de responsabilidad de Asesoría Jurídica también se encuentran integrados en los distintos ciclos del SCIIF. Adicionalmente existen controles comunes en los modelos de SCIIF y penal que mitigan riesgos en ambos modelos.

Con relación al ámbito fiscal o tributario, la Compañía dispone de un sistema de control y gestión de riesgos fiscales (que fue objeto de diseño en 2022) y que es objeto de actualización periódica anual. De este modo, la Compañía cuenta con un inventario exhaustivo de riesgos fiscales por tipología de impuesto, que han sido evaluados y valorados por el departamento fiscal con apoyo del asesor fiscal externo conforme a unos criterios definidos y tomando en consideración los cambios normativos aplicables. Una parte de los controles que alberga este modelo presentan sinergias con el SCIIF y el modelo de prevención de riesgos penales, siendo objeto de testeo periódico por auditoría Interna.

#### • 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 diversos mecanismos 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.

### **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**

Metrovacesa cuenta con una Política de Revisión y Aprobación de la Información Financiera cuyo objeto reside en 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.

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. La Comisión de Auditoría, 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. La Comisión de Auditoría recabará adicionalmente las conclusiones de la revisión realizada por Auditoría Interna conforme una estrategia de testeo definida a 3 años que asegura la revisión de todos los controles del modelo en un plazo de tres años

En el caso de cierres contables semestrales/anuales se cuenta 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.

Tal y como se contempla en la Política corporativa del SCIIF 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 Facturación y Cuentas a Cobrar.
- Ciclo de Tesorería y Financiación.
- Ciclo de Valoración de Activos.
- Ciclo de Fiscalidad.
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar.
- 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 ellos, así como flujogramas para los ciclos más relevantes de SCIIF

Adicionalmente a las matrices de riesgos y controles asociadas a los procesos anteriormente descritos, la Compañía cuenta con una matriz de controles generales donde se detallan todos aquellos controles a nivel de entidad (ELC's) que dan cobertura generalizada al sistema de control internos de la Compañía (código ético, canal de denuncias, marco de apoderamientos y autorizaciones, entre otros).

Toda esta información se encuentra disponible para los responsables de cada uno de los ciclos y controles en una herramienta GRC.

Cada uno de los controles definidos dentro de la Matriz de Riesgos y Controles del SCIIF disponen de una ficha en la herramienta en la que se detalla toda la información relevante:

Responsable de Ejecución, Responsable de Reporte, frecuencias, método, soporte, 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 asegurar que los controles están funcionando eficazmente.

La herramienta 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. Esta herramienta facilita las labores de supervisión y control sobre la ejecución y documentación de los controles implantados ya que se han configurado alertas automáticas en aras de una monitorización continua del modelo.

Durante el ejercicio 2025 cada uno de los responsables definidos ha reportado trimestralmente en la herramienta 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 SCIIF

Con el fin de formalizar y concretar el compromiso de Metrovacesa con la seguridad de la información, la Compañía constituyó en octubre 2022 un comité de seguridad informática a quien compete definir los requisitos y objetivos de seguridad en base a los criterios derivados de las políticas de Metrovacesa y las necesidades específicas determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio. Ejemplo de ello, es la revisión anual de la matriz de riesgos específica de la seguridad de la información o la aprobación de la política de ciberseguridad.

Adicionalmente la Compañía cuenta con políticas y procedimientos específicos asociados a los sistemas de información de la Compañía:

- Política de accesos: Definición de reglas de control del acceso físico y lógico a los sistemas de información.
- Política de autenticación y contraseñas: Sistema de claves o contraseñas para acceder a los Sistemas de Información de la compañía. Será verificada mediante un sistema de doble autenticación mediante un mensaje al móvil corporativo..
- Política de registro y trazabilidad: Mantenimiento, siempre que sea posible, de los registros de accesos y modificaciones de usuarios en los sistemas de información protegidos por la LOPD, así como de los cambios en las aplicaciones que contengan información confidencial o relevante.
- Política de no intrusión: Prohibición de la intrusión en los sistemas propios y en los ajenos a los de Grupo Metrovacesa desde los recursos proporcionados por la Compañía. Se tendrá la mayor diligencia en la actualización y eficiencia de firewalls, software anti-espía, antispam y demás medidas de protección de intrusión en los sistemas de información.
- Política de copias de seguridad: Mantenimiento de copias de servidores con respaldos diarios, semestrales y anuales; así como servicios de recuperación y restauración de datos.
- Política de recuperación de desastres: Gestión de un centro de proceso de datos, Sistemas y procesos anticatastróficos, así como elaboración del Plan de continuidad de negocio.
- Política de control de sistemas de información: Realización de auditorías externas de los sistemas de cara a descubrir posibles riesgos.

- Política de propiedad intelectual: Prohibición de uso de programas y/o información protegida por la propiedad intelectual o industrial de terceros sin disponer de licencias.
- Política equipo desatendido: Controles lógicos de bloqueo de pantallas, tanto a nivel usuario como programados.
- Política escritorio limpio: se requiere por parte del usuario tener el escritorio de su equipo limpio y así evitar tener información confidencial. Toda la documentación deberá estar contenida en los repositorios oficiales.
- Políticas referentes a la gestión de proveedores: Gestión eficiente de proveedores estableciendo procedimientos específicos para el control de los servicios externalizado.
- Política de uso de la Inteligencia Artificial (IA): regula de forma ordenada y responsable el uso de la Inteligencia Artificial (IA) en los procesos, proyectos y operaciones de Metrovacesa. Esta política garantiza que el uso de sistemas de IA se alinee con los principios éticos, de seguridad, calidad y cumplimiento legal que rigen nuestra actividad en el sector de la promoción inmobiliaria.

De cara a revisar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato y de los acuerdos a nivel de servicio, el Departamento de Tecnología 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. Adicionalmente, una vez al año como mínimo, se realizan auditorías de cumplimiento internas o externas.

En su compromiso de establecer y mantener un adecuado sistema de gestión de la seguridad de la información, Metrovacesa cuenta con certificación ISO 27001 desde el año 2022, habiendo renovado la misma en los ejercicios 2023 y 2024. Al cierre del presente informe, la organización se encuentra en proceso para la renovación de dicha certificación en 2025. Si bien durante el año 2025 se han realizado numerosas acciones, podemos destacar las siguientes que han contribuido a reforzar el entorno de control en materia de seguridad de la información:

- Segregación de funciones: se ha realizado un análisis automatizado en el entorno SAP productivo para identificar usuarios y roles con capacidad de ejecutar transacciones incompatibles, a partir de la información de usuarios, roles y objetos de autorización. El análisis abarcó el 100% de los riesgos identificados, procediéndose al ajuste de permisos cuando fue posible. En los casos en los que no resultó viable, los riesgos fueron mitigados mediante controles clave del SCIF, sujetos a revisión periódica por Auditoría Interna. Para riesgos asociados a transacciones menos habituales y/o no materiales, se han definido controles y/o procesos específicos de detección.

- Implantación de la Política Corporativa de Inteligencia Artificial: se ha establecido un marco de actuación único para el uso de la IA, orientado a proteger la información y los sistemas de la compañía. Garantizando así el cumplimiento legal y reducir los riesgos operativos.

- En 2025 Metrovacesa ha llevado a cabo una auditoría integral de ciberseguridad realizada por un proveedor externo e independiente, ajeno a los contratos de mantenimiento y soporte actualmente vigentes en esta materia, en línea con los principios de independencia y objetividad establecidos en la ISO/IEC 27001. Dicha auditoría se viene efectuando con carácter bienal. El objetivo principal de esta auditoría es reforzar de forma continua la seguridad de los sistemas corporativos, aportando una visión objetiva e imparcial sobre el nivel de madurez en ciberseguridad de Metrovacesa y la eficacia de las medidas implantadas. Las conclusiones derivadas de la auditoría se plasman en recomendaciones concretas y priorizadas, orientadas a la mitigación de riesgos y al fortalecimiento del entorno tecnológico.

Asimismo, la compañía ha procedido a la renovación del contrato de ciberseguridad 360 contratándose servicios adicionales en aras de mejorar la visibilidad del estado de seguridad de la compañía, detectar de forma temprana vulnerabilidades e incidentes internos, y ampliar la capacidad de anticipación frente a amenazas externas que pueden afectar a la marca, la información y la operativa del negocio.

- Adicionalmente, se han implantado restricciones sobre aplicaciones de transferencia de ficheros (WeTransfer, Dropbox), se han realizado mejoras en las políticas antispam y se han reforzado las medidas de seguridad con proyectos diversos entre los que cabe destacar la segunda fase de securización del dato, la migración del servicio AFDS a Azure Entra ID y la Implantación de NAC en Puerto Somport.

### **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.**

Metrovacesa cuenta con una norma corporativa de gestión de proveedores actualizada en 2025 donde se definen los criterios de actuación para los procesos de homologación, control de calidad y evaluación de proveedores.

Asimismo, la Compañía dispone de una norma corporativa de compras para la contratación de proveedores externos, en la que se establecen determinados niveles de aprobación en función de categoría y cuantía de la compra. Además en el 2025 la compañía ha culminado el proceso de implantación de una aplicación informática que soporta y facilita el proceso actual de compras, desde la aprobación del proceso de licitación hasta la creación del pedido en SAP y registro de facturas. Durante el ejercicio 2025 Auditoría Interna ha revisado satisfactoriamente la implantación de dicha aplicación en aras de evaluar su alineamiento con la Norma corporativa actual, no habiéndose detectado incidencias significativas.

Una de las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tiene en la Información Financiera del Grupo, y que además implica trabajos de 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 los 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 el ejercicio 2024 el equipo gestor de la Compañía consideró oportuno iniciar como buena práctica de mercado una rotación progresiva de la cartera entre los valoradores actuales con el objetivo de alcanzar una rotación completa en 4 años.

Con carácter semestral, el auditor externo revisa los informes de valoración realizados por expertos independientes verificando los procedimientos y metodología empleados por los valoradores, así como la exactitud y razonabilidad de los inputs facilitados a los valoradores y las hipótesis empleadas por éstos. Durante 2024 Auditoría Interna ha testeado satisfactoriamente la eficacia operativa de los controles aplicables en este ciclo dada la relevancia del ciclo y su impacto en los estados financieros

En cuanto a otros asesoramientos externos y en concreto los trabajos realizados por el auditor de cuentas de la Compañía, estos están sujetos a lo dispuesto en la política de contratación y relaciones con el auditor de cuentas, donde se analizan entre otros, la razonabilidad de los honorarios con respecto a la auditoría externa, así como la independencia para la realización de los mismos, siendo objeto de revisión por la Comisión de Auditoría.

#### **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 el departamento de contabilidad y 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 el departamento de contabilidad y administración considera necesarias para garantizar que la información financiera se ha capturado correctamente.

La Dirección financiera efectúa revisiones analíticas mensuales en el procedimiento de cierre y consolidación, así como una revisión de los criterios de estimación, valoración e hipótesis utilizadas. Todos los meses el responsable de contabilidad y administración comunica con la suficiente antelación un calendario de cierre con todas las tareas necesarias, así como una asignación de roles y responsabilidades y las fechas límite de ejecución de dichas tareas en aras de garantizar que se cumple con el calendario mensual establecido.

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 electrónico.

Esta herramienta permite adecuar la información financiera del Grupo de manera estructurada tomando como base una taxonomía común, esto se traduce en etiquetado iXBRL 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 porque 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 2025 Auditoría Interna, en apoyo a la Comisión de Auditoría y control, ha llevado a cabo las siguientes tareas en relación con la revisión del diseño y eficacia operativa del Sistema de control interno de la información financiera:

- Apoyo y soporte al área financiera en relación con el rediseño del ciclo de fiscal y compras y revisión de la totalidad de los controles asociados al ciclo de existencias e inversiones inmobiliarias incluyendo la actualización de los flujogramas relacionados con dichos ciclos
- Revisión de los Key controls con el fin de concluir sobre la idoneidad de estos. Para dicho evaluación se ha apoyado en el análisis de materialidad y en la consideración de criterios específicos cuantitativos y cualitativos. Una vez confirmados los key controls del modelo, se ha procedido a la revisión del 100% de dichos controles conforme a un plan de testeo de la eficacia operativa del modelo.
- Tanto en las revisiones semestrales de los controles clave como en las revisiones específicas de los ciclos anteriormente mencionadas, 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, Comité de Dirección 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 compañía cuenta con un procedimiento de revisión, aprobación, mantenimiento y reporte relativo a la información financiera del Grupo Metrovacesa que da cumplimiento a la normativa vigente y a las recomendaciones de buen gobierno sobre las responsabilidades de preparación, supervisión y aprobación de esta información, así como al control interno de la misma y los reportes periódicos.

Para el adecuado desempeño de su función de supervisión, tal y como se contempla en el citado procedimiento, y en aras de que la Comisión de Auditoría pueda conocer y entender las decisiones de la Dirección sobre la aplicación de los criterios más significativos, así como los resultados de las revisiones realizadas por Auditoría Interna, se han mantenido reuniones con una y otra parte. Asimismo, se ha mantenido una comunicación fluida con el auditor externo para conocer su opinión sobre la información financiera, interviniendo en varias ocasiones.

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.
- 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.
- Debilidades significativas de control interno.

Las relaciones con el auditor externo se regulan asimismo en la política de contratación y relaciones con el auditor de cuentas, aprobada en el ejercicio 2023.

En cumplimiento de esta la política, el auditor de cuentas de la Compañía comparece periódicamente ante la Comisión de Auditoría y control para presentar, entre otros aspectos, las recomendaciones relacionadas con las debilidades de control interno que pudieran identificarse durante el proceso de revisión.

Durante el ejercicio 2025 los auditores de cuentas han reportado a la Comisión de Auditoría los resultados de las revisiones efectuadas no habiéndose puesto de manifiesto debilidades de control significativas.

En lo que respecta a las revisiones efectuadas por Auditoría Interna, este departamento realiza regularmente un seguimiento de las incidencias y recomendaciones de control interno 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. (ver informe de auditor externo adjunto).

## **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 ☒ 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 ☒

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 ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Durante la celebración de la Junta General Ordinaria se repasan los asuntos corporativos más relevantes ocurridos durante el ejercicio y se hace una remisión explícita verbal a que el Informe Anual de Gobierno Corporativo ha estado a plena disposición de los accionistas desde la convocatoria de la Junta posibilitando a los accionistas la formulación preguntas y solicitudes de aclaración que consideren pertinentes.

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 ☒ 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 ☒ 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 ☒ 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 ☒

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 [ X ]      Explique [ ]

Se cumple la amplia mayoría consejeros dominicales / independientes que representan el 92,30 del Consejo.

El Consejo tuvo durante el ejercicio 2025 un 30,77% de consejeras. En cualquier caso se destaca que las consejeras desempeñan un papel muy activo en el desarrollo de las funciones del Consejo y sus Comisiones, siendo mujeres las Presidentas de la Comisión de Auditoría y de la CNRyS. Por otro lado, las mujeres representan el 60% 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 [ X ]      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 [ X ]      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 vengan 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 ☒ [ X ]

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 ☒ [ X ]

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 ☒ [ X ]

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 ☒ [ X ]

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 ☒ [ X ]

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 ☒ [ X ]

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 [ X ]      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 [ X ]

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 [ X ]

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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ ]

Explique [ ]

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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      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 [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

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:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) 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.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) 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 [ X ]      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 [ X ]

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 [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

A propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, el Consejo de Administración acordó, en su reunión de 27 de febrero de 2024, el cambio de categoría de otro consejero externo a independiente del Sr. D. Ignacio Moreno Martínez, por lo que a partir de esa fecha el número de consejeros independientes representa un 75% de los miembros de la CNRyS, dando cumplimiento a la presente recomendación. Además, la Presidenta de la Comisión también es consejera independiente.

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 [   ]

Aunque en relación al 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), el contrato de dicho consejero incluye también 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:

La Sociedad se adhirió al Código de Buenas Prácticas Tributarias el 7 de febrero de 2018, habiendo colaborado y cumplido con todos los requisitos establecidos en el código. La Sociedad ha cumplido con los principios recogidos en el Código de Buenas Prácticas Tributarias durante el ejercicio 2025.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

23/02/2026

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí  
☒ No

**Informe Anual  
de Remuneraciones  
de los Consejeros de  
Metrovacesa**

Ejercicio 2025

## Introducción a cargo de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

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 “**CNRyS**”), les presentamos el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros de Metrovacesa (el “**Informe**” o el “**IARC 2025**”) correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

Este Informe incluye información, entre otros, sobre los siguientes aspectos principales:

- La política de remuneraciones de los consejeros, que se mantendrá vigente durante el ejercicio en curso (2026), aprobada por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa (la “**Junta General de Accionistas**” o la “**Junta General**”), celebrada el día 25 de abril de 2023, aplicable desde el 1 de enero de 2024 y con efectos para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 (la “**Política de Remuneraciones 2024-2026**”, la “**Política de Remuneraciones**” o la “**Política**”).
- La aplicación de la Política de Remuneraciones durante el ejercicio 2025.
- Un detalle individual de las remuneraciones percibidas por los consejeros durante el ejercicio 2025, en aplicación de la Política de Remuneraciones.
- Un anexo con el Anexo III Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de la Compañía, cumplimentado de conformidad con lo establecido en la Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.<sup>3</sup>

Asimismo, las principales actuaciones en materia de remuneraciones llevadas a cabo por la CNRyS durante el 2025 y, hasta la fecha de aprobación de este Informe por el Consejo de Administración, en su reunión de 23 de febrero de 2026, para su sometimiento a votación consultiva por parte de la Junta General de 2026, han sido:

- (i) Supervisar el debido cumplimiento y desarrollo del Plan de Incentivos a Largo Plazo 2024-2026, aprobado por la Junta General celebrada el 30 de abril de 2024 (“LTIP 24-26”).
- (ii) Revisar la idoneidad de la remuneración de los consejeros en su condición de tales, durante el 2025 (sin que haya sufrido variaciones), conforme se detalla en el apartado 2.A de este Informe.

Considerando que el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente a 2024 (“**IARC 2024**”) fue aprobado por el 99,99% de los votos emitidos<sup>1</sup>, el presente Informe mantiene los mismos principios, fundamentos y criterios. Asimismo, con el objetivo de mantener los mejores estándares en cuanto a la transparencia de la información retributiva se refiere<sup>2</sup>, Metrovacesa ha considerado apropiado presentar el IARC 2025, al igual que en el

<sup>1</sup> Votos a favor 99,9991%, votos negativos 0%, abstenciones 0,0009% y votos en blanco 0%. Estos porcentajes se han calculado sobre el total de votos emitidos que se corresponden a un 96,32% del capital social, conforme se detalla en el anexo estadístico.

<sup>2</sup> La transparencia es uno de los principios por los que se rige la política de remuneraciones de los consejeros de la Sociedad.



ejercicio anterior, en formato libre, que permite proveer de una mayor coherencia estructural y detalle en la información facilitada.

Como consecuencia de la decisión de continuar presentando el Informe en formato libre, de conformidad con lo previsto en la Norma cuarta de la Circular 4/2013<sup>3</sup>, se incorpora como anexo al presente Informe el apéndice estadístico que se ajusta al modelo definido en el Anexo III de la Circular 4/2013.

La CNRyS está comprometida con las cuestiones e inquietudes de sus accionistas y de otros grupos de interés (como, por ejemplo, los asesores de voto), y las tiene en cuenta en su proceso de revisión continua de la política de remuneración, que está enfocada (i) a alcanzar el mayor grado de alineamiento de la política de remuneraciones con la estrategia empresarial y la sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, así como con los intereses de los accionistas y demás grupos de intereses (*stakeholders*), y, al mismo tiempo, (ii) a ofrecer un sólido modelo retributivo que permita atraer y retener el talento.

En este Informe, Metrovacesa pretende mantener la senda de mejora en lo que respecta a 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*.

Finalmente, queremos 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, que se someterá a votación consultativa en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2026.

Aprobado por el Consejo, a propuesta de la CNRyS, y firmado en su nombre por Dña. Emma Fernández Alonso, como presidenta de la misma.

<sup>3</sup> 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 regulados ("Circular 4/2013").

## Índice

1. Política de remuneraciones 2024-2026 .....	5
A) Principales características de la Política de Remuneraciones.....	6
B) Alineación de la política de remuneraciones con la estrategia a largo plazo de la Sociedad y equilibrio de los componentes retributivos y exposición a riesgos .....	9
C) Compañías comparables .....	11
2. Aplicación prevista de la Política de Remuneraciones para el ejercicio 2026 .....	13
A) Consejeros en su condición de tales.....	13
B) Consejeros ejecutivos .....	16
a) Retribución fija.....	17
b) Retribución variable anual .....	18
c) Retribución variable a largo plazo.....	20
d) Retribución en especie .....	26
e) Sistemas de ahorro a largo plazo .....	26
f) Cláusulas de reducción ( <i>malus</i> ) y recuperación ( <i>clawback</i> ).....	26
g) Pagos por resolución anticipada de contratos .....	27
h) Condiciones de los contratos.....	28
3. Aplicación de la Política de Remuneraciones 2024-2026 en el ejercicio 2025.....	29
A) Retribución devengada por los consejeros en su condición de tales en 2025 .....	29
B) Retribución devengada por el Consejero Delegado en 2025.....	31
a) Retribución fija.....	32
b) Retribución variable anual .....	32
c) Retribución variable a largo plazo.....	35
d) Retribución en especie .....	37
e) Sistemas de ahorro a largo plazo .....	38
f) Cláusulas de reducción ( <i>malus</i> ) y recuperación ( <i>clawback</i> ).....	38
g) Resumen de las remuneraciones devengadas .....	38
4. Órganos de la compañía que intervienen en el proceso de aprobación y ejecución de la política de remuneraciones .....	39
5. Composición, funcionamiento y principales funciones de la CNRyS .....	42
A) Composición .....	42
B) Funcionamiento .....	43
C) Principales funciones .....	43
6. Actuaciones desarrolladas en materia de remuneraciones por la CNRyS y el Consejo. 44	
A) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2025 .....	44
B) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2026 hasta la aprobación de este Informe .....	45
ANEXO ESTADÍSTICO DEL INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS .....	47

## 1. Política de remuneraciones 2024-2026

La Junta General de Accionistas de Metrovacesa, celebrada el día 25 de abril de 2023, aprobó, como punto separado del orden del día, la Política de Remuneraciones 2024-2026, siendo de aplicación desde el 1 de enero de 2024, extendiendo sus efectos para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

La aprobación de la citada Política de Remuneraciones en 2023 fue consecuencia de la previsión normativa contenida en el artículo 529 novodecies de la LSC<sup>4</sup>, en virtud del cual las propuestas de nuevas políticas de remuneraciones de los consejeros deberán ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas con anterioridad a la finalización del último ejercicio de aplicación de la anterior.

La Política de Remuneraciones 2024-2026, si bien es continuista con la anterior, conllevó la actualización de algunos conceptos retributivos que se habían mantenido invariables desde el año 2018, con la finalidad de alinearlos con las prácticas de mercado de entidades comparables en tamaño, actividad, complejidad de sus negocios o localización geográfica de sus actividades.

Las modificaciones incorporadas en la Política de Remuneraciones 2024-2026, que contó con el apoyo mayoritario de los accionistas ratificado por el voto favorable de más del 80% de los votos emitidos, son fruto (i) del riguroso proceso de revisión de la política de remuneraciones de los consejeros por parte de la CNRyS y (ii) de la reflexión estratégica llevada a cabo respecto a la retribución de los consejeros, en particular, por el desempeño de funciones ejecutivas, con la finalidad de mantener una política retributiva competitiva y con capacidad de atraer, motivar y retener a los profesionales de primer nivel (a la fecha de elaboración del presente Informe únicamente el Consejero Delegado de Metrovacesa desempeña funciones ejecutivas en la Sociedad -el “**Consejero Delegado**” o el “**Consejero Ejecutivo**”).

En este proceso de reflexión, la CNRyS contó con el apoyo de asesores externos, quienes realizaron (i) un análisis de comparabilidad de la retribución (*benchmarking*) para contrastar las prácticas de compañías comparables y tendencias en materia de retribución y, asimismo, (ii) un análisis de la Política de Remuneraciones 2021-2023 con el objeto de conocer su grado de adaptación a las mejores prácticas de gobierno corporativo nacionales e internacionales.

Como consecuencia de ese análisis y reflexión llevados a cabo por la CNRyS, teniendo en cuenta los retos estratégicos de la Sociedad en los próximos años y con el objetivo de mantener debidamente motivados y alineados con los intereses de Metrovacesa a los principales ejecutivos de la Sociedad y, muy particularmente, al Consejero Ejecutivo, se introdujeron en la Política de Remuneraciones 2024-2026 las siguientes novedades:

- Se simplificó la estructura de la retribución fija anual del Consejero Delegado:
  - ✓ Este no percibirá ningún importe en concepto de asignación fija por su pertenencia al Consejo de Administración como consejero en su condición de tal.
  - ✓ La retribución fija del Consejero Delegado se incrementó hasta 750.000 euros a partir del 1 de enero de 2024.

Esta revisión fue consecuencia de que la asignación fija que percibía hasta el 31 de diciembre de 2023 como miembro del Consejo de Administración (85.000 euros) fue

<sup>4</sup> 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”).

incorporada como parte de su retribución fija anual por el desempeño de funciones ejecutivas y el importe resultante, que ascendía a 735.000 euros (85.000 + 650.000 euros, que era el importe de la retribución fija por el desempeño de funciones ejecutivas hasta 2023), se revisó en un 2% para situarlo en los citados 750.000 euros. Estos componentes de la retribución del Consejero Delegado habían permanecido inalterados desde el ejercicio 2018.

- Se mantuvieron los porcentajes objetivo (*target*) y máximo de la retribución variable, tanto anual como a largo plazo, del Consejero Delegado. No obstante, se actualizaron los correspondientes importes *target* y máximo como consecuencia de la modificación del importe de la retribución fija anual a la que se referencian, conforme al siguiente detalle:
  - ✓ La retribución variable anual *target* se mantuvo en un 75% de la retribución fija, y la máxima en un 120% de la citada retribución variable anual *target*. En consecuencia, considerando una retribución fija anual de 750.000 euros, se actualizaron los importes *target* y máximo a 562.500 euros y 675.000 euros, respectivamente.
  - ✓ La retribución variable a largo plazo *target*<sup>5</sup> y máxima se mantuvo en un 100% y un 150% de la retribución fija, respectivamente. Por tanto, se actualizaron los correspondientes importes a 750.000 euros y 1.125.000 euros, respectivamente. En línea con la Política y tras su aprobación por la Junta General de 2024, estos importes se referirán a cada ciclo de tres (3) años del LTIP 24-26.
- Se mantuvieron el resto de los elementos que componen el sistema retributivo del Consejero Delegado (y de los consejeros en su condición de tales) y, una vez aplicadas estas novedades, el posicionamiento de la retribución total *target* del Consejero Delegado se sitúa, respectivamente, (i) entre el percentil 25 y la mediana y (ii) ligeramente por encima de la mediana de los grupos de comparación de las compañías del sector inmobiliario y multisectoriales comparables, como se detalla en el apartado 1.C) de este Informe.

Para mayor detalle de las novedades establecidas en la Política de Remuneraciones 2024-2026, y sin perjuicio de la información recogida en el presente Informe, Metrovacesa pone a disposición de sus 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>

## 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 regulados en la nueva Política de Remuneraciones 2024-2026, son los siguientes:

<sup>5</sup> Conforme se detalla en el apartado 1.C) de este Informe, se computa, a estos efectos, como retribución total *target* del Consejero Ejecutivo la suma de la (i) retribución fija anual, (ii) la retribución variable anual objetivo (*target*), es decir, la que resultaría en un escenario de cumplimiento del 100% de los objetivos, (iii) el importe *target* del segundo ciclo del LTIP 24-26, y (iv) la aportación anual al Plan Especial de Ahorro, conforme se detalla en el apartado 2.B.e).

a. La Política de Remuneraciones se rige por los siguientes principios:

	Consejeros ejecutivos	Consejeros no ejecutivos
<b>Transparencia:</b> la Política de Remuneraciones y las normas específicas para la determinación de las retribuciones serán claras y conocidas.	•	•
<b>Adecuación a las mejores prácticas de mercado:</b> las retribuciones han de ser acordes con las tendencias y referencias en materia de remuneraciones seguidas en su sector de actividad o en compañías comparables por su tamaño o su actividad, de manera que se alineen con las mejores prácticas de mercado (equidad externa), teniendo en cuenta las consideraciones emitidas por los accionistas e inversores.	•	•
<b>Equidad y proporcionalidad de la retribución:</b> las remuneraciones deberán fijarse tomando en consideración la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida para el cargo, así como la experiencia, las funciones y las tareas desempeñadas por cada consejero. Además, las remuneraciones deberán mantener un equilibrio entre competitividad del mercado y equidad interna.	•	•
<b>Competitividad:</b> competitividad de la Política de Remuneraciones, tanto por su estructura como por su cuantía global, con el fin de atraer, motivar y retener a los profesionales clave.	•	•
<b>Garantizar la independencia de criterio:</b> las remuneraciones se estructurarán de tal forma que no se comprometa la independencia de criterio de los consejeros externos.		•
<b>Compatibilidad:</b> las retribuciones que perciban los consejeros por el desarrollo de sus funciones en el Consejo serán compatibles e independientes de las retribuciones o compensaciones establecidas para aquellos consejeros que cumplan funciones ejecutivas <sup>6</sup> , de los pagos de las primas del seguro de responsabilidad civil contratado por la Sociedad para sus consejeros y de cualquier reembolso de gastos corrientes en los que hayan incurrido los consejeros para asistir a las sesiones del Consejo o de alguna de sus Comisiones.	•	•
<b>Sostenibilidad a largo plazo:</b> las remuneraciones deberán promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, ser compatibles con los intereses, así como con sus valores y objetivos, y contribuir a la estrategia de la Sociedad a largo plazo. En este sentido, se tomarán las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y resultados desfavorables. En concreto, el sistema retributivo fijará los límites y las cautelas precisas para asegurar que la remuneración variable guarde relación con el rendimiento profesional de los beneficiarios y no derive solamente de la evolución general de los mercados o del sector.	•	
<b>Equilibrio:</b> mantenimiento de un equilibrio razonable entre los distintos componentes de la retribución fija (corto plazo) y variable (anual y a largo plazo), que refleje una adecuada asunción de riesgos combinada con el logro de los objetivos definidos, vinculados a la creación de valor sostenible.	•	
<b>Relación con las condiciones de los empleados:</b> consideración de las condiciones de los empleados de la Sociedad para la determinación de la Política de Remuneraciones.	•	

<sup>6</sup> Conforme a lo dispuesto en la Política, durante la vigencia de esta el Consejero Delegado no percibirá una remuneración adicional por su pertenencia al Consejo de Administración, únicamente por el desempeño de funciones ejecutivas.

- b. Se diferencia entre la remuneración de los consejeros en su condición de tales, cuyos componentes se detallan en el apartado 2.A de este Informe, y la remuneración de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas, cuyo sistema retributivo se expone en el apartado 2.B.
- c. Se incluyen los importes máximos anuales de remuneración aprobados por la Junta General de 19 de junio de 2018, y que actualmente siguen siendo de aplicación:
  - 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 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, 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 que percibe regularmente el Consejero Delegado. En este sentido, en un escenario estándar 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 y de la retribución variable a largo plazo, la retribución total anual del Consejero Delegado consumiría aproximadamente un 66% 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 CNRyS, y el Consejo, con base (i) en el sistema retributivo reconocido al Consejero Delegado en esa fecha<sup>7</sup>, y (ii) en 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.

- d. La política incluye cláusulas de reducción (“*malus*”) y de recuperación (“*clawback*”) de la retribución variable, conforme se detalla en el apartado 2.B.f) de este Informe.

<sup>7</sup> Incluido en la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General extraordinaria de 19 de diciembre de 2017 y posteriormente modificada durante 2018, cuya vigencia comprendió los ejercicios 2018 a 2020.

- e. Se prevé un apartado para el caso de que durante la vigencia de la Política se incorporen al Consejo de Administración nuevos consejeros, regulándose en este apartado que la determinación de su sistema retributivo se ajustará a la Política y, en particular, en caso de que se nombre nuevos consejeros ejecutivos los pagos por terminación de los contratos no superarán un importe equivalente a dos (2) anualidades de retribución total anual<sup>8</sup>, en línea con las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- f. 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 garantizadas.

Para su aplicación, en caso de producirse alguna circunstancia que lo justifique, la CNRyS emitirá un informe valorando las circunstancias y las remuneraciones específicas (dentro de las señaladas con anterioridad) que serían objeto de modificación y formulará, en su caso, la propuesta de aplicación excepcional al Consejo de Administración para su aprobación por éste. Para la elaboración del informe, la CNRyS podrá valerse de la opinión de un tercero externo.

En la preparación de la Política de Remuneraciones, Metrovacesa contó con el asesoramiento externo de J&A Garrigues S.L.P., y de WTW, 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 y equilibrio de los componentes retributivos y exposición a riesgos**

Con carácter general, la CNRyS 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 sistema 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.

<sup>8</sup> Sin perjuicio de que sean directivos de la Sociedad los que sean nombrados consejeros ejecutivos y tuvieran otras condiciones preestablecidas en base a su relación laboral previa.

De acuerdo con lo establecido en este apartado de la Política, y las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas publicado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se considerarán pagos por resolución o extinción contractual cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual del 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).



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 ESG<sup>9</sup>, combinando objetivos a corto, medio y largo plazo.

El LTIP 24-26, entre cuyos beneficiarios se encuentra el Consejero Delegado, está referenciado a la evolución de la cotización de la acción, a otros parámetros de negocio clave para la consecución de los objetivos estratégicos de la Sociedad, habiéndose incluido en el primer y segundo ciclo objetivos vinculados a métricas de ESG, con lo que se trata de incentivar el cumplimiento de objetivos de creación de valor sostenible a largo plazo y alinear los intereses del Consejero Delegado (y principales directivos) con los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

El incentivo del LTIP 24-26 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<sup>10</sup>, durante, al menos, dos (2) años en el caso del LTIP 24-26 (conforme se prevé en el apartado 5.3.2 de la Política de Remuneraciones), de manera que los intereses del Consejero Ejecutivo se encuentren alineados con los de los accionistas. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejero Delegado tiene incluido en su contrato un compromiso de tenencia de acciones por el cual, mientras este 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 CNRyS, habiendo tenido lugar las últimas dos revisiones en sus sesiones de 23 de enero de 2025 y 22 de enero del 2026).

Se produce así una distribución equilibrada de los componentes del sistema 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 CNRyS 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 CNRyS, 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, 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

<sup>9</sup> *Environmental, Social and Governance* (“ESG”) son las siglas en inglés que se corresponden en español con los criterios de ASG, es decir, criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza.

<sup>10</sup> En la liquidación en acciones del 50% de la retribución variable a largo plazo se entregará al Consejero Ejecutivo el número de acciones resultante de detraer aquellas acciones necesarias para realizar el correspondiente ingreso a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) y, en su caso, para satisfacer cualquier otro impuesto que pudiera resultar de aplicación (las acciones netas). El compromiso de mantenimiento de las acciones será de aplicación a las acciones netas entregadas, no a las acciones que se hayan destinado a satisfacer los costes relacionados con su adquisición por parte del Consejero Delegado.



*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 al Consejo de Administración la existencia de estos, ya sean directos o indirectos, 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 prácticas de mercado en entidades comparables por tamaño, actividad, complejidad de sus negocios o localización geográfica de sus actividades, de manera que estén alineadas con las mejores prácticas de mercado.

La CNRyS 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 CNRyS, aprueba la retribución de cada consejero, de conformidad con la política de remuneraciones de los consejeros 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 concreto, en el último estudio retributivo elaborado en 2025 por Willis Towers Watson (“WTW”) para conocer el posicionamiento de la remuneración de los consejeros en relación con un grupo de comparación, éste se determinó en base a los siguientes criterios: (i) compañías comparables a Metrovacesa por sector de actividad, y (ii) por 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 700 y 1.400 millones de euros (el “**Grupo de Comparación**”).

Teniendo en cuenta lo anterior, el Grupo de Comparación del citado análisis está compuesto por las siguientes compañías:

### Grupo de comparación o Peer Group

Sectorial	Multisectorial	
Merlin Properties *	Sacyr *	Edreams *
Colonial*	Ebro foods	Prosegur *
GMP Property	Almirall	Elecnor *
Aedas Homes *	Meliá Hotels *	Técnicas Reunidas
Neinor Homes *	Línea Directa *	
Grupo Insur	Atresmedia	
Neinver		
Celeo		
Globalvía		

(\*) Comparables utilizados en informes del año anterior.

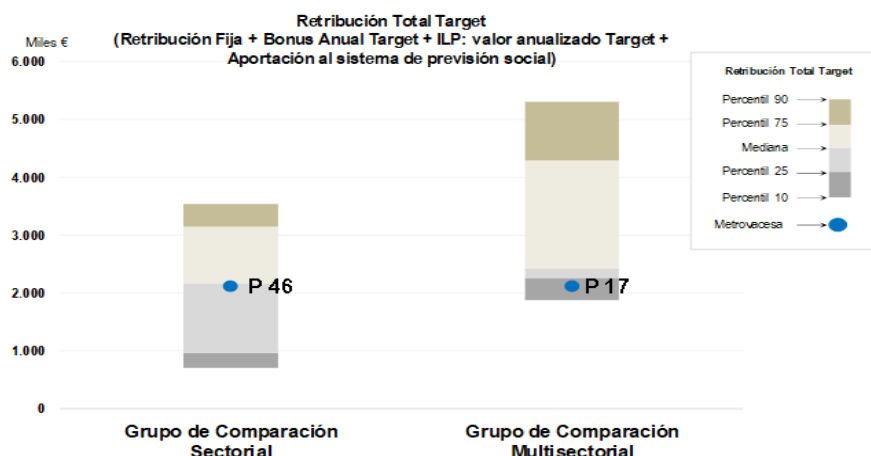
En una visión de conjunto, la **dimensión de Metrovacesa** estaría en torno a la **mediana**. En términos retributivos:

#### Análisis sectorial:

La retribución anual *target*<sup>11</sup> del Consejero Delegado se sitúa en el percentil 63, mientras que la retribución total *target*<sup>12</sup>, incluyendo la retribución variable a largo plazo y la aportación anual al plan de ahorro, bajaría al percentil 46.

#### Análisis multisectorial:

La retribución anual *target* del Consejero Delegado se situaría en un percentil 14, mientras que la retribución total *target*, incluyendo la retribución variable a largo plazo y la aportación anual al plan de ahorro, se situaría en el percentil 17.



<sup>11</sup> A estos efectos, se computa como retribución anual *target* del Consejero Ejecutivo la suma de la (i) retribución fija anual (750.000 euros) y (ii) la retribución variable anual objetivo (*target*), es decir, la que resultaría en un escenario de cumplimiento del 100% de los objetivos (562.500 euros).

<sup>12</sup> A estos efectos, se computa como retribución total *target* del Consejero Ejecutivo la suma de la (i) retribución fija anual (750.000 euros), (ii) la retribución variable anual *target* (562.500 euros), (iii) el importe *target* del segundo ciclo del LTIP 24-26 (750.000 euros), y (iv) la aportación anual al Plan Especial de Ahorro (63.000 euros), conforme se detalla en el apartado 2.B.e).

## **2. Aplicación prevista de la Política de Remuneraciones para el ejercicio 2026**

### **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 se incluye en la Política y 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, dentro del marco estatutario y conforme a la Política de Remuneraciones, corresponde al Consejo, previo informe de la CNRyS, llevar a cabo la determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los consejeros, la periodicidad y forma de pago de su retribución e incluso determinar que solo perciban retribuciones algunos de ellos. 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, (v) el tiempo y la dedicación necesarios, y (vi) otras circunstancias objetivas que considere relevantes.

Dentro de los límites y condiciones anteriores, la Política reconoce a los consejeros en su condición de tales una asignación anual fija por su pertenencia al Consejo de Administración, a sus comisiones, por la presidencia de estas y por el desempeño del cargo de presidente del Consejo de Administración. Asimismo, conforme se expone en los apartados siguientes de este Informe la Política prevé la posibilidad de que los consejeros puedan (i) percibir indemnizaciones por cese, (ii) ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante otro sistema de retribución referenciado al valor de las acciones o cualquier otra variable (que requerirá la aprobación de la Junta General) o (iii) beneficiarse de la cobertura de una póliza de responsabilidad civil o ser asegurados de una póliza de accidentes.

En relación con estas retribuciones, durante el ejercicio 2023, la CNRyS, en el ejercicio de su competencia de revisión periódica de la política de remuneraciones aplicada a los consejeros, estimó conveniente, sobre la base de informes anuales especializados en materia de remuneraciones de consejeros de compañías cotizadas en España, efectuar una revisión de la retribución de los miembros del consejo de administración en su condición de tales (incluido el presidente no ejecutivo), con el objetivo de que resultase competitiva en atención a (i) la dedicación que exige el cumplimiento de las funciones desempeñadas por los consejeros por su pertenencia al Consejo y por pertenencia y presidencia de alguna de sus comisiones y (ii)

las prácticas de mercado seguidas por entidades de tamaño, naturaleza y actividades similares a las de la Sociedad.

En este sentido, en el marco de la Política de Remuneraciones 2024-2026, el Consejo de Administración, a propuesta de la CNRyS, aprobó en su sesión de 19 de diciembre de 2023, incrementar, a partir del 1 de enero de 2024, la asignación fija que perciben los miembros del Consejo del Consejo de Administración, incluyendo al Presidente no ejecutivo, en 5.000 euros, y la retribución por presidencia de alguna comisión del Consejo en 10.000 euros, considerando que la asignación anual fija por pertenencia al Consejo, a sus comisiones y por la presidencia de estas, se había mantenido invariable desde el año 2018. No obstante, la asignación anual fija de 15.000 euros adicionales para los miembros de las comisiones del Consejo distintos al presidente de estas no se incrementó.

En 2025 se ha realizado un contraste de las remuneraciones del mercado para evaluar su evolución y la adecuación de la remuneración en Metrovacesa. Tras un proceso de reflexión, la CNRyS acordó, en su sesión de enero de 2026, mantener para el ejercicio en curso los mismos términos acordados en 2024.

En consecuencia, la asignación anual fija para los consejeros por su condición de tales para 2026 es la siguiente:

	Cargo	Remuneración desde 2024
Consejo de Administración	Presidente	255.000 €
	Vocal	90.000 €

Por su parte, los consejeros que formen parte de la CNRyS o de la Comisión de Auditoría, tras el incremento aprobado por el Consejo el 19 de diciembre de 2023, percibirán los siguientes importes, también inalterados desde 2024:

	Cargo	Remuneración desde 2024
CNRyS y Comisión de Auditoría	Presidente	35.000 €
	Vocal	15.000 €

La asignación anual fija de 15.000 euros anuales adicionales para los vocales de las comisiones del Consejo, que no se incrementó en 2024, se mantiene en 2026.

Corresponde al Consejo, previo informe de la CNRyS, 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.

En este sentido, a diferencia de ejercicios previos, desde el 1 de enero de 2024 los consejeros dominicales e independientes han percibido los correspondientes importes en concepto de asignación anual fija por su pertenencia al Consejo y a sus distintas comisiones o, en su caso, por presidencia de estas.

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 para 2026 es de 323.282 euros, 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 9.520 euros anuales.

- 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, y el coste de cotizar a la Seguridad Social como asimilado a trabajador por cuenta ajena. El importe asociado a ambos conceptos de retribución asciende a 17.700 euros para 2026.

- Indemnizaciones exclusivamente en determinados casos de cese o de terminación de su cargo.

En el caso del Presidente tiene reconocido 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<sup>13</sup>.

- Otras remuneraciones por servicios prestados distintos a los inherentes a su cargo, cuando el Consejo de Administración, previo informe de la CNRyS, 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 2026 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 2025 tampoco se abonó importe alguno por este concepto.

<sup>13</sup> No han sido reconocidos a los consejeros durante el ejercicio 2025, ni se proponen para su aprobación por la Junta General para 2026.

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<sup>14</sup>, 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).

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.

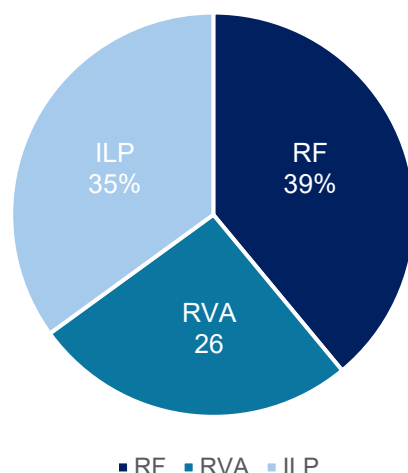
En este sentido, la retribución variable *target* anualizada del Consejero Delegado a corto y largo plazo representa en torno a un 60% de su retribución total *target* anual (i.e., la suma de los conceptos retributivos fijos (retribución fija anual, retribución en especie y los sistemas de

<sup>14</sup> Conforme a lo dispuesto en la Política de Remuneraciones 2024-2026, durante la vigencia de la citada Política, el Consejero Delegado no percibirá importe adicional como miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.

ahorro a largo plazo) y de los variables –respecto del variable se computa la retribución variable anual *target* y el LTIP–).

En el siguiente gráfico se detalla la proporción relativa entre los distintos componentes de la retribución del Consejero Delegado (mix retributivo) en un escenario de cumplimiento *target* de los objetivos a los que se vincula la retribución variable anual y a largo plazo:

Mix Retributivo Consejero Delegado



#### a) Retribución fija

De acuerdo con la Política de Remuneraciones 2024-2026, la retribución fija se determinará entre otros criterios, conforme a la responsabilidad, la experiencia del Consejero Ejecutivo, la dedicación requerida y se basará en un análisis de las tendencias de mercado seguidas por entidades de tamaño, naturaleza y actividades similares a la sociedad.

La Política prevé que la retribución fija anual del Consejero Delegado por el desempeño de funciones ejecutivas será de 750.000 euros.

En relación con lo anterior, la aprobación de la Política de Remuneraciones 2024-2026 por parte de la Junta General de Accionistas, supuso la simplificación de la estructura de elementos fijos del paquete retributivo del Consejero Delegado, incluyendo, como parte de su retribución fija anual por el desempeño de funciones ejecutivas el importe que hasta ese momento venía percibiendo en concepto de asignación anual fija como miembro del Consejo de Administración. Dicho concepto no lo ha percibido durante el 2025, ni lo percibirá en el ejercicio 2026, en aplicación de la Política.

Esta remuneración fija actualizada en 2025, en el marco de la Política de Remuneraciones se mantendrá sin variaciones para el ejercicio 2026.

Durante el periodo de vigencia de la Política de Remuneraciones 2024-2026, tal y como se prevé en su apartado 5, el Consejero Delegado no percibirá ningún importe adicional como miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa.



## b) Retribución variable anual

La Política de Remuneraciones prevé que aquellos consejeros que desempeñen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución variable anual que podrá satisfacerse en efectivo o mediante la entrega de acciones (siempre que hubiera sido debidamente aprobado por la Junta General), que estaría vinculada al rendimiento profesional y al cumplimiento de unos objetivos predeterminados con anterioridad, que tengan en consideración el riesgo asumido para la obtención de los resultados y que, por tanto, permitan evaluar la creación de valor sostenible para los accionistas.

Los objetivos de la remuneración variable anual, así como su ponderación, son determinados anualmente por el Consejo, a propuesta de la CNRyS, 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 cuantitativos, como, por ejemplo, la sostenibilidad a medio y largo plazo o el cumplimiento de objetivos estratégicos o relativos a responsabilidad social corporativa.

La retribución variable anual objetivo (*target*) se fija en una 75% de la retribución anual fija, y la máxima no excedería del 120% de la citada retribución variable anual *target*, pudiendo ser cero.

Las principales características del sistema de retribución variable anual del Consejero Delegado, correspondiente al ejercicio 2026 (“RVA” o “Retribución Variable Anual”), se indican a continuación:

### Criterios 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 2025 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 CNRyS, 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 2026, 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	11%	75%	130%
Entregas residenciales	15%	75%	130%
Ventas de suelos	23%	60%	130%
Hitos urbanísticos a cumplir en el año	18%	75%	130%
Terciario	5%	Umbral mínimo según hitos (ver nota al pie) <sup>15</sup>	130%
EBITDA	13%	75%	130%
ESG	5%	En función de la escala de consecución de cada métrica (ver nota al pie) <sup>16</sup>	100%

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 Sociedad, vinculando, de este modo, la retribución a percibir por el Consejero Delegado con la situación de Metrovacesa.

Adicionalmente a los objetivos de compañía con componentes cuantitativos (que tienen una ponderación del 75% en la determinación del importe de la RVA), 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, 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.).

<sup>15</sup> Al tratarse de métricas de inicios de proyectos de obra, alquiler de oficinas o puesta en valor de suelo, no se pueden mantener los umbrales mínimos estándar. En cualquier caso, el mínimo es lo suficientemente ambicioso para el cumplimiento del plan de negocio.

<sup>16</sup> 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: (1-2) impulsar la descarbonización y la economía circular de las promociones (ponderación del 50%); (3-4) igualdad de género e igualdad retributiva (ponderación 20%); (5) prevención de riesgos laborales y siniestralidad (ponderación 10%); (6) nivel de satisfacción e implicación de los empleados (ponderación 10%); (7) satisfacción de clientes (ponderación 10%).

El Consejo de Administración, a propuesta de la CNRyS, 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 2026**

---

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 675.000 euros, si estuviésemos ante un escenario de cumplimiento del 120% del incentivo *target*.

El Consejo de Administración, a propuesta de la CNRyS, 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 CNRyS determina el grado de cumplimiento de los objetivos (cualitativos y cuantitativos) 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 24-26**

El LTIP 24-26 presenta un diseño continuista respecto a los planes aprobados con anterioridad por Metrovacesa y mantiene el propósito de: (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 (iv) alinearse con las prácticas de mercado en materia de remuneraciones.

### **Instrumentación**

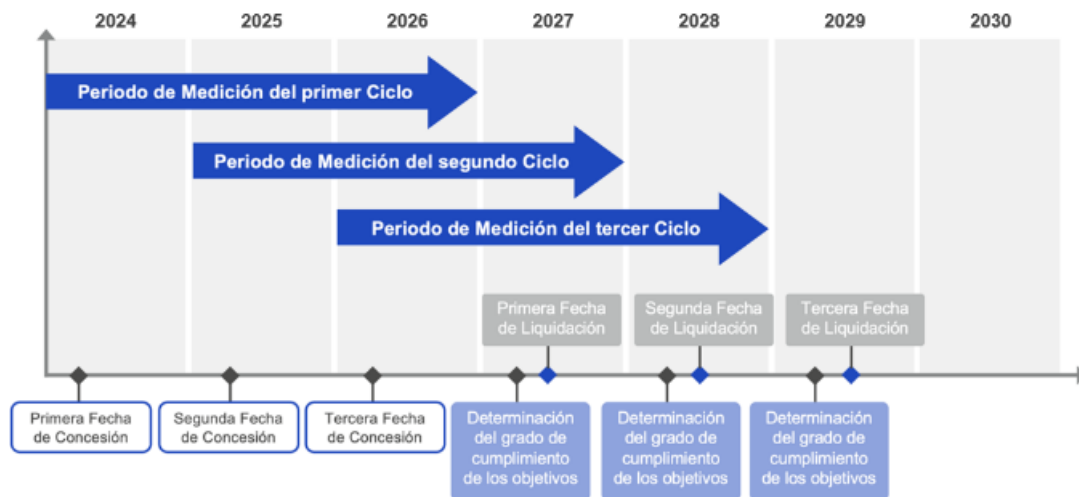
---

El LTIP 24-26 se instrumenta a través de la concesión en los años 2024, 2025 y 2026, a título gratuito, de un determinado incentivo inicial *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.

### Duración

- El LTIP 24-26 se extiende desde la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas (i.e., 30 de abril de 2024), hasta la fecha en que tenga lugar la liquidación del tercer ciclo.
- El LTIP 24-26 está compuesto por tres (3) ciclos superpuestos. El periodo de medición de objetivos de cada ciclo es de tres (3) años:
- Primer ciclo: desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2026.
- Segundo ciclo: desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2027.
- Tercer ciclo: desde el 1 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2028.



### Objetivos del LTIP 24-26

Los objetivos estratégicos a los que se vincula el **primer ciclo del LTIP 24-26** (2024-2026) y su ponderación, son los siguientes:

Objetivo	Descripción		Ponderación
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.		20%
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 24-26.		65%
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 componentes: RTA absoluto y RTA relativo.	RTA absoluto, medido en función de la evolución del RTA de Metrovacesa durante el periodo de medición de cada ciclo.	5%
		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"> <li>▪ Aedas Homes</li> <li>▪ Realia</li> <li>▪ Inmobiliaria del Sur</li> <li>▪ Renta Corporación Real Estate</li> <li>▪ Neinor Homes</li> </ul>	5%
ESG	El objetivo de ESG se compone de las métricas que se fijan anualmente en los objetivos anuales.	Se determina como el promedio del grado de cumplimiento de los objetivos de ESG a los que se vincula la retribución variable anual correspondiente a cada uno de los ejercicios del periodo de medición.	5%

Los objetivos estratégicos a los que se vincula el segundo ciclo del LTIP 24-26 (2025-2027) y su ponderación, son los siguientes:

Objetivo	Descripción		Ponderación
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.		20%
EBITDA de Promoción	Refleja el EBITDA de Grupo descontado el resultado de la venta de Suelos ajustado por los gastos de estructura netos de LTIP.		40%
Venta de Suelos	Refleja el valor de los ingresos por ventas de suelos.		25%
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 componentes: RTA absoluto y RTA relativo.	RTA absoluto, medido en función de la evolución del RTA de Metrovacesa durante el periodo de medición de cada ciclo.	5%
		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"> <li>▪ Aedas Homes</li> <li>▪ Realia</li> <li>▪ Inmobiliaria del Sur</li> <li>▪ Renta Corporación Real Estate</li> <li>▪ Neinor Homes</li> </ul>	5%
ESG	El objetivo de ESG se compone de las métricas que se fijan anualmente en los objetivos anuales.	Se determina como el promedio del grado de cumplimiento de los objetivos de ESG a los que se vincula la retribución variable anual correspondiente a cada uno de los ejercicios del periodo de medición.	5%

Los objetivos estratégicos a los que se vincula el **tercer ciclo del LTIP 24-26 (2026-2028)** y su ponderación, son los siguientes:

Objetivo	Descripción	Ponderación
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.	20%
EBITDA de Promoción	Refleja el EBITDA de Grupo descontado el resultado de la venta de Suelos ajustado por los gastos de estructura netos de LTIP.	40%
Venta de Suelos	Refleja el valor de los ingresos por ventas de suelos.	30%
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. RTA absoluto, medido en función de la evolución del RTA de Metrovacesa durante el periodo de medición de cada ciclo.	10%

### Incentivo *target* y máximo

El incentivo *target* asignado al Consejero Delegado para cada uno de los tres (3) ciclos asciende a un importe de 750.000 euros y el incentivo máximo que podrá percibir está limitado a 1.125.000 euros para cada ciclo, que se corresponde con un importe equivalente a 1,5 veces su retribución fija anual prevista en la Política de Remuneraciones.

Para cada uno de los objetivos de cada ciclo del LTIP 24-26 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 correspondientes al tercer ciclo, el nivel máximo de cumplimiento es el siguiente:

- ✓ Lanzamientos (L): un grado máximo de cumplimiento del 150%.

- ✓ Ebitda de promoción residencial (EBP): un grado máximo de cumplimiento del 150%.
- ✓ Ingresos por ventas de suelo (VS): un grado máximo de cumplimiento del 150%.
- ✓ RTA (tanto absoluto como relativo): un grado máximo de cumplimiento del 100%.

*Como consecuencia de la aplicación de estas escalas de consecución, el incentivo máximo que resultaría de la liquidación del primer ciclo del LTIP 24-26 ascendería a un 145% de la retribución fija.*

## 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 CNRyS 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 LTIP 24-26.

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% en metálico y un 50% 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 cierre 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 LTIP 24-26, el Consejero Delegado será responsable de mantener durante un periodo mínimo de dos (2) años la propiedad de la totalidad de las acciones recibidas, netas de impuestos<sup>17</sup>, al amparo del LTIP 24-26 (sin perjuicio del compromiso de tenencia de acciones que se regula en su contrato).

<sup>17</sup> En la liquidación en acciones del 50% de la retribución variable a largo plazo se entregará al Consejero Ejecutivo el número de acciones resultante de deducir aquellas acciones necesarias para realizar el correspondiente ingreso a cuenta del IRPF y, en su caso, para satisfacer cualquier otro impuesto que pudiera resultar de aplicación (las acciones netas). El compromiso de mantenimiento de las acciones será de aplicación a las acciones netas entregadas, no a las acciones que se hayan destinado a satisfacer los costes relacionados con su adquisición por parte del Consejero Delegado.

#### **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 43.000 euros (datos estimados para 2026). 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 cuya vigencia 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 (2) 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 o 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 (2) anualidades de la retribución total anual, salvo que dicha extinción se deba a una infracción legal, de la normativa interna o de un 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-contratual 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 por dicho pacto de no competencia post-contratual, 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 incluye, entre otras, las siguientes condiciones:

<b>Naturaleza</b>	Mercantil.
<b>Duración</b>	Indefinida.
<b>Causas de terminación y plazo de preaviso</b>	El contrato del Consejero Delegado puede resolverse por mutuo acuerdo entre las partes, por desistimiento unilateral del Consejero Delegado, con un preaviso de tres (3) meses, o por voluntad unilateral de la Sociedad con el mismo plazo de preaviso.
<b>Pacto de exclusividad</b>	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.
<b>Pacto de no competencia</b>	Pacto de no competencia de un (1) año, retribuido con un importe de 1.090.500 euros.
<b>Indemnizaciones</b>	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 (2) 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.
<b>Tenencia de acciones</b>	La obligación de mantener un paquete de acciones de Metrovacesa cuyo valor sea equivalente a dos (2) veces su remuneración fija anual, mientras sea Consejero Delegado de la Compañía. Para alcanzar esa cantidad contará con un plazo de cinco (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 CNRyS, 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 2024-2026 en el ejercicio 2025

La remuneración devengada en el ejercicio 2025 ha seguido los términos descritos en la Política de Remuneraciones 2024-2026, respetando, en todos los casos, los importes máximos acordados por la Junta General de Accionistas.

La remuneración devengada en 2025 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 2025

De conformidad con lo aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 19 de diciembre de 2023, la retribución fija anual para los consejeros por su condición de tales durante el ejercicio 2025 ha sido la siguiente:

- i. una asignación anual fija de 90.000 euros por ser miembro del Consejo de Administración;
- ii. una asignación anual fija de 35.000 euros adicionales para los presidentes de la CNRyS y la Comisión de Auditoría;
- iii. una asignación anual fija de 15.000 euros adicionales para los restantes miembros de las citadas comisiones.

Respecto de la remuneración del Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración, en 2025 percibió una asignación anual fija de 255.000 euros y una remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo de 15.000 euros. Además, tuvo a su disposición un vehículo cuyo coste asociado ascendió a 13.990 euros, y el coste de cotizar a la Seguridad Social como asimilado a trabajador por cuenta ajena que ascendió a 3.696 euros en el ejercicio 2025.

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 343.718 euros y tiene un límite de hasta 70.000.000 euros; y (ii) un seguro de accidentes para los miembros y cargos del Consejo cuyo coste es de 9.520 euros anuales, para el conjunto de ellos.

A continuación, se muestra una tabla resumen de los importes devengados por los consejeros en 2025 por su pertenencia al Consejo (incluyendo la asignación anual fija percibida por el Consejero Ejecutivo por este concepto), a las correspondientes comisiones y por la presidencia de estas, así como 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 2025):

Nombre	Consejo de Administración		CNRyS		Comisión de Auditoría		Total	Proporción relativa sobre el total de los consejeros
	Asignación fija devengada	Proporción relativa sobre el total	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total	Importe devengado	Proporción relativa sobre el total		
D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)	255.000	94,44%	15.000	5,56%			270.000	19,42%
D. Mariano Olmeda Sarrión (1)	22.500	100,00%					22.500	1,62%
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	0		0		0		0	0,00%
D. Carlos Manzano Cuesta	90.000	100,00%					90.000	6,47%
Dña. Ana Bolado Valle	90.000	100,00%					90.000	6,47%
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	90.000	85,71%	15.000	14,29%			105.000	7,55%
D. Enrique Migoya Peláez	90.000	100,00%					90.000	6,47%
Dña. Beatriz Puente Ferreras	90.000	85,71%			15.000	14,29%	105.000	7,55%
Dña. Azucena Viñuela Hernández	90.000	72,00%			35.000	28,00%	125.000	8,99%
Dña. Emma Fernández Alonso	90.000	72,00%	35.000	28,00%			125.000	8,99%
D. Vicente Moreno García-Mansilla	90.000	85,71%	15.000	14,29%			105.000	7,55%
D. Juan Antonio Franco Díez	90.000	100,00%					90.000	6,47%
D. Alberto Quemada Salsamendi	90.000	85,71%			15.000	14,29%	105.000	7,55%
D. Jaime Ybarra Loring (2)	67.500	100,00%					67.500	4,86%
<b>Total</b>	<b>1.245.000</b>		<b>80.000</b>		<b>65.000</b>		<b>1.390.000</b>	<b>100%</b>

(1) Sale del consejo el 26 de marzo del 2025.

(2) Se incorpora al Consejo el 26 de marzo del 2025.

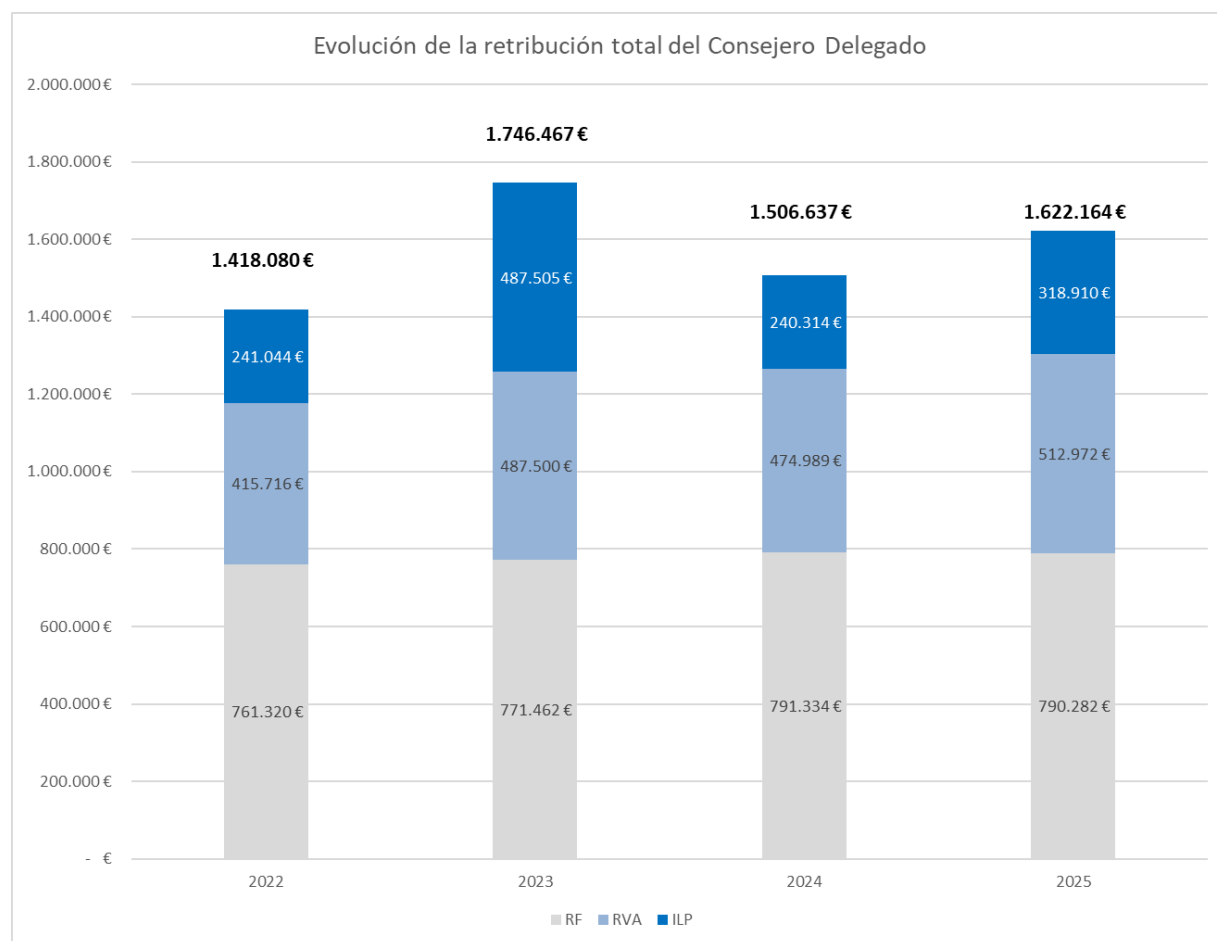
De acuerdo con lo anterior, y conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones 2024-2026, los consejeros en su condición de tales únicamente percibieron retribuciones fijas, por tanto, no vinculadas a métricas de rendimiento de la Sociedad, y el importe total devengado no superó el límite máximo fijado por la Junta General de Accionistas (dos millones de euros –2.000.000 euros– 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 2025

La remuneración devengada por el Consejero Delegado durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 1.622.164 euros. Dicha retribución ha estado alineada con lo previsto en la Política de Remuneraciones 2024-2026.

A continuación se muestra una gráfica con la remuneración total percibida por el Consejero Delegado durante los ejercicios 2022 a 2025, donde se diferencia entre retribución fija total (que incluye la asignación anual fija por pertenencia al Consejo en 2022 y 2023, la retribución fija anual por el desempeño de funciones ejecutivas y la retribución en especie), la retribución variable anual y la retribución variable a largo (LTIP):



La evolución de la retribución total del Consejero Delegado 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 (que 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

El importe devengado por el Consejero Delegado durante el ejercicio 2025, se corresponde con la retribución fija anual por el desempeño de funciones ejecutivas que asciende a 750.000 euros.

#### b) Retribución variable anual

Se detalla a continuación la información relativa a la retribución variable anual del ejercicio 2025 (**"RVA 2025"**).

#### Criterios 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 2025 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 2025:

Objetivo	Ponderación	Umbral mínimo de cumplimiento	Umbral máximo de cumplimiento
Nuevos lanzamientos residenciales	12%	75%	130%
Ventas comerciales	12%	75%	130%
Entregas residenciales	15%	75%	130%
Ventas de suelos	21%	60%	130%
Hitos urbanísticos a cumplir en el año	15%	75%	100%
Proyectos Terciario	10%	En función de cada métrica (ver nota al pie) <sup>18</sup>	100%
EBITDA	10%	75%	130%
ESG	5%	En función de la escala de consecución de cada métrica (ver nota al pie) <sup>18 19</sup>	100%

Como se ha detallado en el cuadro anterior, todos los objetivos tenían establecido un umbral mínimo de cumplimiento, por debajo del cual no se 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

<sup>18</sup> Al tratarse de métricas de proyectos Terciarios, no se pueden mantener los umbrales mínimos del 75%. En cualquier caso, el mínimo es lo suficientemente ambicioso para el cumplimiento del plan de negocio.

<sup>19</sup> 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: (1-2) impulsar la descarbonización y la economía circular de las promociones (ponderación del 50%); (3-4) igualdad de género e igualdad retributiva (ponderación 20%); (5) prevención de riesgos laborales y siniestralidad (ponderación 10%); (6) nivel de satisfacción e implicación de los empleados (ponderación 10%); (7) satisfacción de clientes (ponderación 10%).

contexto actual de transformación y crecimiento de la Compañía (i.e., revisión de la organización, 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 CNRyS, 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 2025 *target* y máximo

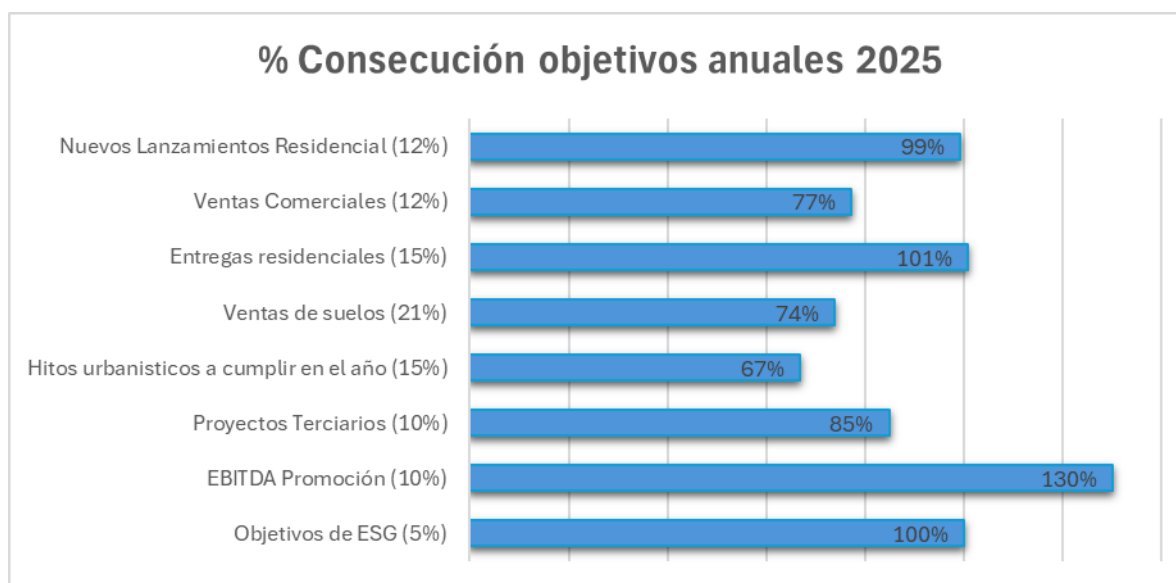
La retribución variable anual que el Consejero Delegado tenía concedida era de un 75% de la retribución anual fija como importe *target* (suponiendo un escenario de cumplimiento del 100% de los objetivos), que equivaldría a 562.500 euros, pudiendo contemplarse un escenario de sobre-cumplimiento máximo del 120% del incentivo *target* antes referido (675.000 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 CNRyS 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 de compañía con componentes cuantitativos ha sido del 91,20% del *target* teniendo en cuenta el grado de consecución de cada objetivo y su ponderación.

En concreto, el grado de consecución de cada uno de los referidos objetivos se detalla a continuación:





Adicionalmente a los objetivos de compañía con componentes cuantitativos, la CNRyS 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 CNRyS determinó el porcentaje del cumplimiento de los objetivos personales en un 100% del target.

El Consejo de Administración, previa propuesta de la CNRyS, acordó abonar una retribución variable anual al Consejero Delegado de 512.972 euros, derivada de un grado total de cumplimiento del incentivo de un 91,20%.

### c) Retribución variable a largo plazo

#### 1. Tercer ciclo del LTIP 21-23

Como se ha indicado anteriormente, 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 (iv) 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* 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.

#### Duración

El LTIP 21-23 se extiende desde la fecha de su aprobación por la Junta General de Accionistas (i.e., 25 de abril de 2023), hasta la fecha en que tenga lugar la liquidación del tercer ciclo. El LTIP 21-23 está compuesto por tres (3) ciclos superpuestos. El periodo de medición de objetivos de cada ciclo es de tres (3) 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.

A cierre del ejercicio 2025 finalizó el tercer ciclo del LTIP 21-23, y se da por completado y cerrado el incentivo y sus tres ciclos.

#### Objetivos del LTIP 21-23

Los objetivos estratégicos a los que se vinculaba el **tercer ciclo** del LTIP 21-23, y su ponderación, eran 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.		45%
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 componentes: RTA absoluto y RTA relativo.	RTA absoluto, medido en función de la evolución del RTA de Metrovacesa durante el periodo de medición de cada ciclo.	10%
		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"> <li>Aedas Homes</li> <li>Realia</li> <li>Inmobiliaria del Sur</li> <li>Renta Corporación Real Estate</li> <li>Neinor Homes</li> </ul>	10%
ESG	El objetivo de ESG se compone de las métricas que se fijan anualmente en los objetivos anuales.	Se determina como el promedio del grado de cumplimiento de los objetivos de ESG a los que se vincula la retribución variable anual correspondiente a cada uno de los ejercicios del periodo de medición.	5%

Las compañías que conforman el grupo de compañías comparables aprobado respecto del tercer ciclo del LTIP 21-23 para medir el objetivo de RTA relativo de Metrovacesa fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 25 de abril del 2023. La métrica de RTA relativo, por su metodología, se calcula en relación con 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.

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 y 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 (3) 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, que se corresponde con un importe equivalente a 1,5 veces la retribución fija del Consejero Delegado para el periodo 2021-2023 conforme a la Política de Remuneraciones 2021-2023.

Para cada uno de los objetivos de cada ciclo del LTIP 21-23 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, de un 100% para el RTA, tanto absoluto como relativo, y del 120% para el objetivo de ESG.

## Liquidación y abono

La liquidación efectiva del **tercer ciclo** se produce dentro de los treinta (30) días siguientes a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización del periodo de medición de citado ciclo.

En diciembre 2025 terminó el periodo de medición de los objetivos del **tercer ciclo** del LTIP 23-25 y, una vez evaluado por la CNRyS el coeficiente de logro ponderado fue de 49,06%, resultando un importe de 159.455 euros a abonar en metálico, y 15.838 acciones de Metrovacesa a entregar, respectivamente, al Consejero Delegado. Este deberá mantener durante dos (2) años la propiedad de la totalidad de las acciones recibidas, netas de impuestos<sup>19</sup>.

### 2. Primer y segundo ciclos del LTIP 24-26

En relación con el primer ciclo del LTIP 24-26, descrito en el apartado 2.B.) anterior del presente Informe, se ha devengado en el ejercicio 2025, la cantidad de 81.662€, y en el segundo ciclo del LTIP 25-27 se ha devengado el importe de 246.494€.

#### d) Retribución en especie

Tal y como se describen en el apartado 2.B).d), el Consejero Delegado percibe retribuciones en especie.

En este sentido, conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones 2024-2026, 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 (iv)

<sup>20</sup> En la liquidación en acciones del 50% de la retribución variable a largo plazo se entregará al Consejero Ejecutivo el número de acciones resultante de deducir aquellas acciones necesarias para realizar el correspondiente ingreso a cuenta del IRPF y, en su caso, para satisfacer cualquier otro impuesto que pudiera resultar de aplicación (las acciones netas). El compromiso de mantenimiento de las acciones será de aplicación a las acciones netas entregadas, no a las acciones que se hayan destinado a satisfacer los costes relacionados con su adquisición por parte del Consejero Delegado.

vehículo de empresa, todo ello por importe de 40.282 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).e) del presente Informe.

Tal y como señala la Política de Remuneraciones 2024-2026, 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 2024-2026 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 el ejercicio 2025 Metrovacesa no ha aplicado ninguna cláusula de reducción o recuperación a la remuneración variable percibida por el Consejero Ejecutivo.

#### g) Resumen de las remuneraciones devengadas

A continuación se detallan todos los conceptos de la remuneración total devengada por el Consejero Delegado en 2025:

Nombre	Ret. Fija (€)	Ret. Consejero (€)	RVA			LTIP			Ret. Especie (€)	Total (€)
			Target (€)	% consecución	Importe (€)	Target (€)	% consecución	Importe (€)		
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	750.000	0	562.500	91,20%	512.972	650.000	49,06%	318.910	40.282	1.622.164

Como puede advertirse en el cuadro anterior el Consejero Delegado no ha percibido en 2025 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.

Adicionalmente, 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 2024-2026 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.

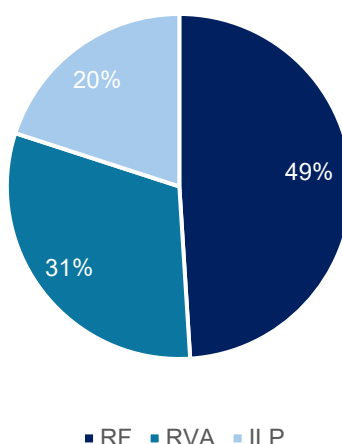
La retribución fija anual pretende establecer una base salarial competitiva que atraiga y retenga el talento, con carácter estable, para contribuir a la creación de valor de manera sostenible. Por su parte, la retribución variable, tanto anual como plurianual, tiene como objetivo la retención y motivación 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 la proporción relativa de los componentes fijos y variables de la retribución devengada del Consejero Delegado en 2025 (mix retributivo), diferenciando entre componentes fijos (incluyendo tanto la retribución fija, como la retribución en especie y los sistemas de ahorro a largo plazo), y la retribución variable anual y plurianual (correspondiente al tercer ciclo del LTIP 21-23).

Mix Retributivo del Consejero Delegado



#### 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, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones, y en otros aspectos relacionados con esta:

Elemento	Fase	CNRyS	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
<b>Política de remuneraciones de los consejeros</b>	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.		
<b>Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros</b>	Determinación y aprobación	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.
<b>Retribución de los consejeros en su condición de tales</b>	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 individual de la remuneración a cada consejero, dentro del límite máximo anual y alineado con los Estatutos Sociales y la política de remuneraciones vigente.	Aprueba la determinación individual de la remuneración a cada consejero, dentro del límite máximo anual y alineado con los Estatutos Sociales y la política de remuneraciones vigente.	

Elemento	Fase	CNRyS	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
<b>Contratos de los consejeros ejecutivos</b>	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.	
<b>Retribución de los consejeros ejecutivos</b>	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, alineado con los Estatutos Sociales, la política de remuneraciones vigente y su contrato.	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, 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, 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 CNRyS, 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 CNRyS

El Consejo de Administración tiene constituida con carácter permanente la CNRyS, que es un órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación que se regula en la normativa que se detalla a continuación.

La composición, funcionamiento y competencias de la CNRyS 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 CNRyS.

Sin perjuicio de la regulación legal vigente que le resulta de aplicación, durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2026 (hasta la emisión de este Informe), la CNRyS ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en la citada regulación.

A continuación, se detallan la composición, funcionamiento y principales cometidos de la CNRyS.

### A) Composición

La Comisión se compondrá de un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) 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.

Asimismo, su Presidente será designado por el Consejo de Administración de entre los consejeros 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	Independiente	Miembro
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	Dominical	Miembro
D. Vicente Moreno García-Mansilla	Independiente	Miembro
D. Lucas Osorio Iturmendi		Secretario no consejero



Los consejeros que formen parte de la CNRyS ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad. La renovación, reelección y ceses de los consejeros que integran la CNRyS corresponderá en todo caso al Consejo de Administración.

## **B) Funcionamiento**

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de la Comisión, ésta se reunirá de ordinario cada tres (3) meses o, al menos, cuatro (4) 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 2025 la Comisión se reunió en ocho (8) ocasiones, concretamente en los días:

1. 23 de enero
2. 17 de febrero
3. 20 de marzo – y 24 de marzo CNRyS-CAC
4. 22 de mayo
5. 17 de julio
6. 23 de octubre
7. 20 de noviembre
8. 11 de diciembre

Cumpliendo así con lo dispuesto en el Reglamento de la Comisión.

La totalidad de los miembros de esta Comisión asistió, estando presente, debidamente representados o a través de medios telemáticos, a todas las reuniones de la Comisión.

En el contexto de estas reuniones han asistido el Consejero Delegado y otros miembros del equipo directivo de Metrovacesa con relación a los puntos del orden del día de las reuniones cuya asistencia era requerida.

Un equipo de consultores expertos de Willis Towers Watson. han participado en la revisión de este Informe, y del estudio comparativo salarial de consejeros, cuyas conclusiones se incluyen en este Informe.

## **C) Principales funciones**

Los principales cometidos asignados a la Comisión en el ámbito de las remuneraciones son los siguientes:

- ii. 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.

- iii. Comprobar la observancia de la política retributiva de la Sociedad.
- iv. Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y los 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
- v. Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual de remuneraciones.

Asimismo, por sus competencias en materia de sostenibilidad, entre las funciones de la CNRyS 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 CNRyS y el Consejo

### A) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025, las actuaciones más relevantes en materia de remuneraciones llevadas a cabo tanto por la CNRyS 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:

- Revisar e informar favorablemente la subida salarial general para el ejercicio 2025, así como la subida salarial de los miembros del equipo directivo;
- Revisar la retribución de los consejeros de la Sociedad, en su condición de tales, comparándola con la información del mercado;
- Revisar el paquete de acciones de la Sociedad que pertenece a los consejeros y directivos, así como las principales variaciones;
- Revisar e informar favorablemente la propuesta de objetivos anuales para la retribución variable de empleados y equipo directivo (incluyendo el Consejero Delegado) para el 2025, con desglose por áreas de negocio. Asimismo, ha trabajado en la propuesta de objetivos anuales para el ejercicio 2026 y para el ciclo 3 (2026-2028) del LTIP 3;
- En el contexto anterior, y en el ámbito de sus funciones, analizar el grado de cumplimiento de los objetivos 2025 en relación a nuevos lanzamientos, ventas comerciales y de suelo, entregas, hitos urbanísticos, cierre de acuerdos comerciales EBITDA, objetivos ESG y objetivos por parte de las áreas de negocio, del Comité de Dirección y del Consejero Delegado;

- Revisar e informar favorablemente las métricas, beneficiarios y cuantías del segundo ciclo del LTIP (2025-2027);
- Revisar regularmente la evolución de los distintos ciclos de LTIP pendientes de devengar, así como el correspondiente grado de cumplimiento de objetivos;
- Ha puesto en marcha el proceso de análisis y preparación de la nueva Política de Remuneraciones 2026-2028 que deberá aprobarse en el 2026 por la Junta General, habiendo realizado la Comisión un seguimiento detallado y continuado de los trabajos, monitorizando los criterios y principales aspectos que, en su momento, deberán ser informados por la Comisión.

## **B) Actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2026 hasta la aprobación de este Informe**

La CNRyS ha mantenido dos (2) reuniones durante el ejercicio 2026 hasta la fecha de aprobación de este Informe por el Consejo, y ha desarrollado, entre otras, las siguientes actuaciones propias relacionadas con el buen gobierno corporativo en materia retributiva, con motivo del cierre del ejercicio de 2025:

- Analizar el grado de consecución de cada uno de los objetivos aprobados para la retribución variable anual de 2025 del equipo directivo, incluyendo al Consejero Delegado, e informar favorablemente al Consejo, para su aprobación, sobre el grado de consecución de cada uno de los objetivos y el importe de la retribución variable anual correspondiente al ejercicio 2025 para el Consejero Delegado.
- Analizar el grado de consecución de cada uno de los objetivos aprobados para el tercer ciclo del LTIP 21-23, correspondiente al periodo 2023 a 2025, del equipo directivo, incluyendo al Consejero Delegado, e informar favorablemente al Consejo, para su aprobación, sobre el grado de consecución de cada uno de los objetivos y el importe de la retribución variable a largo plazo, correspondiente al tercer ciclo del LTIP 21-23, para el Consejero Delegado.
- Verificar la información sobre remuneraciones de consejeros y altos directivos que se contiene en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025.
- Informar favorablemente, para su aprobación por el Consejo, de los objetivos de la retribución variable anual asignada en 2026 y su ponderación.
- Informar favorablemente, para su aprobación por el Consejo, de los objetivos, las métricas, sus ponderaciones, los beneficiarios y su correspondiente incentivo inicial target del tercer ciclo del LTIP 24-26.
- Informar favorablemente para su aprobación por el Consejo del Informe Anual de Gobierno Corporativo y este IARC 2025.
- Informar favorablemente sobre la revisión salarial y la propuesta de retribución del equipo directivo para 2026.
- Adicionalmente, la CNRyS ha revisado el cumplimiento del compromiso de mantenimiento de acciones del Consejero Delegado y el equipo directivo.

- Análisis y preparación de la nueva Política de Remuneraciones 2027-2029 y el nuevo LTIP 27-29/31 que se someterá en el 2026 a la Junta General, para su aprobación.

## 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	146.098.969	96,32%

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	0	0%
Votos a favor	146.097.619	99,9991%
Votos en blanco	0	0%
Abstenciones	1.350	0,0009%

### C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
D. Ignacio Moreno Martínez	Independiente	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Mariano Olmeda Sarrión	Dominical	De 01/01/2025 a 26/03/2025
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Ejecutivo	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Carlos Manzano Cuesta	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
Dña. Ana Bolado Valle	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Enrique Migoya Peláez	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
Dña. Beatriz Puente Ferreras	Independiente	De 01/01/2025 a 31/12/2025
Dña. Azucena Viñuela Hernández	Independiente	De 01/01/2025 a 31/12/2025
Dña. Emma Fernández Alonso	Independiente	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Vicente Moreno García-Mansilla	Independiente	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Juan Antonio Franco Díez	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Alberto Quemada Salsamendi	Dominical	De 01/01/2025 a 31/12/2025
D. Jaime Ybarra Loring	Dominical	De 26/03/2025 a 31/12/2025

**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 2025	Total ejercicio 2024
D. Ignacio Moreno Martínez	255	-	15	-	-	-	-	-	270	270
D. Mariano Olmeda Sarrión	23	-	-	-	-	-	-	-	23	90
D. Carlos Manzano Cuesta	90	-	-	-	-	-	-	-	90	103
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	-	-	-	750	513	159	-	-	1.422	1.345
Dña. Ana Bolado Valle	90	-	-	-	-	-	-	-	90	90
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	90	-	15	-	-	-	-	-	105	105
D. Enrique Migoya Peláez	90	-	-	-	-	-	-	-	90	90
Dña. Beatriz Puente Ferreras	90	-	15	-	-	-	-	-	105	105
Dña. Azucena Viñuela Hernández	90	-	35	-	-	-	-	-	125	125
Dña. Emma Fernández Alonso	90	-	35	-	-	-	-	-	125	125
D. Vicente Moreno García-Mansilla	90	-	15	-	-	-	-	-	105	105
D. Juan Antonio Franco Díez	90	-	-	-	-	-	-	-	90	90
D. Alberto Quemada Salsamendi	90	-	15	-	-	-	-	-	105	42
D. Jaime Ybarra Loring	67	-	-	-	-	-	-	-	67	-

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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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 21-23 Ciclo 3 (23-25)	-	48.507	-	-	-	15.838	10,07	159	-	-	-
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Long Term Incentive Plan – LTIP 24-26 Ciclo 1 (24-26)	-	44.473	-	-	-	-	-	-	-	-	44.473
	Long Term Incentive Plan – LTIP 25-27 Ciclo 2 (25-27)	-	-	-	42.204	-	-	-	-	-	-	42.204

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

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 2025		Ejercicio 2024	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	-	-	63	63	-	504	-	441



iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo (miles €)
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	Seguro médico; Seguro de vida y accidente; Tarjeta restaurante; Vehículo empresa;	40
D. Ignacio Moreno Martínez	Vehículo empresa; Seguro de accidente; Coste Seguridad Social	19

Observaciones

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 2025	Total ejercicio 2024

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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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	Nombre				Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro			
	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 2025		Ejercicio 2024	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	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 2025 Sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	Total ejercicio 2024 Sociedad + grupo
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	1.422	159	-	40	1.622	-	-	-	-	1.600	1.507
D. Ignacio Moreno Martínez (Presidente)	270	-	-	19	289	-	-	-	-	289	288
Dña. Ana Bolado Valle	90	-	-	-	90	-	-	-	-	90	90
D. Mariano Olmeda Sarrión	23	-	-	-	23	-	-	-	-	23	90
Dña. Beatriz Puente Ferreras	105	-	-	-	105	-	-	-	-	105	105
Dña. Azucena Viñuela Hernández	125	-	-	-	125	-	-	-	-	125	125
Dña. Emma Fernández Alonso	125	-	-	-	125	-	-	-	-	125	125
D. Vicente Moreno García-Mansilla	105	-	-	-	105	-	-	-	-	105	105
D. Javier García-Carranza Benjumea	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51
D. Carlos Manzano Cuesta	90	-	-	-	90	-	-	-	-	90	103
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	105	-	-	-	105	-	-	-	-	105	105
D. Enrique Migoya Peláez	90	-	-	-	90	-	-	-	-	90	90
D. Juan Antonio Franco Díez	90	-	-	-	90	-	-	-	-	90	90
D. Alberto Quemada Salsamendi	105	-	-	-	105	-	-	-	-	105	42
D. Jaime Ybarra Loring	67	-	-	-	67	-	-	-	-	67	-
<b>Total</b>	<b>2.791</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>3.009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.009</b>	<b>2.535</b>

## Observaciones

**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 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
<b>Consejeros ejecutivos</b>									
D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren	1.622	8%	1.507	-9%	1.657	17%	1.418	14%	1.240
<b>Consejeros externos</b>									
D. Ignacio Moreno Martínez	289	0%	288	3%	281	1%	279		279
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	90	0%	90	6%	85	0%	85	0%	85
D. Mariano Olmeda Sarrión	23	-75%	90	6%	85	0%	85	0%	85
Dña. Beatriz Puente Ferreras	105	0%	105	5%	100	-1%	101	-8%	110
Dña. Azucena Viñuela Hernández	125	0%	125	14%	110		104		
Dña. Emma Fernández Alonso	125	0%	125	14%	110	0%	110	0%	110
D. Vicente Moreno García-Mansilla	105		105	5%	100	0%	100	0%	100
D. Juan Antonio Franco Díez	90		90	1186%	7		0		

D. Carlos Manzano Cuesta	90	-12%	103		0		0		0
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	105	0%	105		0		0		0
D. Enrique Migoya Peláez	90	0%	90		0		0		0
D. Alberto Quemada Salsamendi	105	150%	42		0		0		0
D. Mariano Olmeda Sarrión	23	-75%	90	6%	85	0%	85	0%	85
D. Jaime Ybarra Loring	67		0		0		0		0
<b>Resultados consolidados de la Sociedad</b>	<b>56.858</b>		<b>15.885</b>	<b>14%</b>	<b>-20.844</b>	<b>14%</b>	<b>-18.275</b>	<b>-177%</b>	<b>23.729</b>
<b>Remuneración media de los empleados</b>	<b>74</b>	<b>4%</b>	<b>72</b>	<b>-2%</b>	<b>71</b>	<b>-2%</b>	<b>72</b>	<b>-1%</b>	<b>73</b>

## Observaciones

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha 23 de febrero de 2026.

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 de los miembros del consejo de administración que no han votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

**metrovacesa**





---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2025 ]

CIF: [ A87471264 ]

Denominación Social:

[ **METROVACESA, S.A.** ]

Domicilio social:

[ PUERTO SOMPORT, 21-23 ]

**B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO**

**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	146.098.969	96,32

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	146.097.619	100,00
Votos en blanco		0,00
Abstenciones	1.350	0,00

### C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Presidente Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Doña ANA BOLADO VALLE	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Consejero Delegado	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 26/03/2025
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JAIME YBARRA LORING	Consejero Dominical	Desde 26/03/2025 hasta 31/12/2025

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

**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 2025	Total ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	90		35						125	125
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	90		15						105	105
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90								90	90
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	90		35						125	125
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	255		15						270	270
Doña ANA BOLADO VALLE	90								90	90
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	90		15						105	105
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	90		15						105	42
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN				750	513	159			1.422	1.345
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23								23	90
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	90		15						105	105
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90								90	90
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90								90	103
Don JAIME YBARRA LORING	67								67	

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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Plan							0,00				
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Plan							0,00				
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Plan							0,00				
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Plan							0,00				
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Plan							0,00				
Doña ANA BOLADO VALLE	Plan							0,00				
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Plan							0,00				
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Plan							0,00				
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan - LTIP 24-26 Ciclo 1 (24-26)		44.473					0,00				44.473
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan -		48.507				15.838	10,07	159			

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
	LTIP 21-23 Ciclo 3 (23-25)											
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan – LTIP 25-27 Ciclo 2 (25-27)				42.204			0,00				42.204
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Plan							0,00				
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Plan							0,00				
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Plan							0,00				
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Plan							0,00				
Don JAIME YBARRA LORING	Plan							0,00				

### iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	
Doña ANA BOLADO VALLE	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	
Don JAIME YBARRA LORING	

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO								
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA								
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ								

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ								
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ								
Doña ANA BOLADO VALLE								
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS								
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI								
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN			63	63			504	441
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN								
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS								
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ								
Don CARLOS MANZANO CUESTA								
Don JAIME YBARRA LORING								



### iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Concepto	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Concepto	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Concepto	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Concepto	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Vehículo empresa, seguro de accidentes,...	19
Doña ANA BOLADO VALLE	Concepto	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Concepto	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Concepto	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Seguro médico, Seguro de vida y accidente, Tarjeta restaurante, Vehículo empresa	40
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Concepto	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Concepto	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Concepto	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Concepto	
Don JAIME YBARRA LORING	Concepto	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada 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 2025	Total ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO										
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA										
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ										
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ										
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ										
Doña ANA BOLADO VALLE										
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS										
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI										
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN										
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN										
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS										
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ										
Don CARLOS MANZANO CUESTA										
Don JAIME YBARRA LORING										

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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Plan							0,00				
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Plan							0,00				
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Plan							0,00				
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Plan							0,00				
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Plan							0,00				
Doña ANA BOLADO VALLE	Plan							0,00				
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Plan							0,00				

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Plan							0,00				
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Plan							0,00				
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Plan							0,00				
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Plan							0,00				
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Plan							0,00				
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Plan							0,00				
Don JAIME YBARRA LORING	Plan							0,00				

### iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	
Doña ANA BOLADO VALLE	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	
Don JAIME YBARRA LORING	

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO								

**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE  
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA								
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ								
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ								
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ								
Doña ANA BOLADO VALLE								
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS								
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI								
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN								
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN								
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS								
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ								

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don CARLOS MANZANO CUESTA								
Don JAIME YBARRA LORING								

### iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Concepto	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Concepto	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Concepto	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Concepto	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Concepto	
Doña ANA BOLADO VALLE	Concepto	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Concepto	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Concepto	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Concepto	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Concepto	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Concepto	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Concepto	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Concepto	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JAIME YBARRA LORING	Concepto	

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 ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	125				125						125
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	105				105						105
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90				90						90
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	125				125						125
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	270			19	289						289
Doña ANA BOLADO VALLE	90				90						90
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	105				105						105



## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	105				105						105
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	1.422	159		40	1.621						1.621
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23				23						23
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	105				105						105
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90				90						90
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90				90						90
Don JAIME YBARRA LORING	67				67						67
TOTAL	2.812	159		59	3.030						3.030

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

**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 y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
<b>Consejeros ejecutivos</b>									
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	1.621	7,56	1.507	-9,05	1.657	16,85	1.418	14,35	1.240
<b>Consejeros externos</b>									
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	289	0,35	288	2,49	281	0,72	279	0,00	279
Doña ANA BOLADO VALLE	90	0,00	90	5,88	85	0,00	85	0,00	85
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23	-74,44	90	5,88	85	0,00	85	0,00	85
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	105	0,00	105	5,00	100	-0,99	101	-8,18	110
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	125	0,00	125	13,64	110	5,77	104	-	0
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	125	0,00	125	13,64	110	0,00	110	0,00	110
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	105	150,00	42	-	0	-	0	-	0
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90	-12,62	103	-	0	-	0	-	0
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	105	0,00	105	-	0	-	0	-	0
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90	0,00	90	-	0	-	0	-	0
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90	0,00	90	n.s	7	-	0	-	0

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	105	0,00	105	5,00	100	0,00	100	0,00	100
Don JAIME YBARRA LORING	67	-	0	-	0	-	0	-	0
<b>Resultados consolidados de la sociedad</b>									
	56.858	257,94	15.885	-	-20.844	-14,06	-18.275	-	23.729
<b>Remuneración media de los empleados</b>									
	74	2,78	72	1,41	71	-1,39	72	-1,37	73

**D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 23/02/2026 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Si  
[✓] No

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2025 ]

CIF: [ A87471264 ]

Denominación Social:

[ **METROVACESA, S.A.** ]

Domicilio social:

[ PUERTO SOMPORT, 21-23 ]

**B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO**

**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	146.098.969	96,32

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	146.097.619	100,00
Votos en blanco		0,00
Abstenciones	1.350	0,00

### C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Presidente Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Doña ANA BOLADO VALLE	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Consejero Delegado	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 26/03/2025
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JAIME YBARRA LORING	Consejero Dominical	Desde 26/03/2025 hasta 31/12/2025

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

**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 2025	Total ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	90		35						125	125
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	90		15						105	105
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90								90	90
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	90		35						125	125
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	255		15						270	270
Doña ANA BOLADO VALLE	90								90	90
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	90		15						105	105
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	90		15						105	42
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN				750	513	159			1.422	1.345
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23								23	90
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	90		15						105	105
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90								90	90
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90								90	103
Don JAIME YBARRA LORING	67								67	



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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Plan							0,00				
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Plan							0,00				
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Plan							0,00				
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Plan							0,00				
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Plan							0,00				
Doña ANA BOLADO VALLE	Plan							0,00				
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Plan							0,00				
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Plan							0,00				
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan - LTIP 24-26 Ciclo 1 (24-26)		44.473					0,00				44.473
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan -		48.507				15.838	10,07	159			

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
	LTIP 21-23 Ciclo 3 (23-25)											
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Long Term Incentive Plan – LTIP 25-27 Ciclo 2 (25-27)				42.204			0,00				42.204
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Plan							0,00				
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Plan							0,00				
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Plan							0,00				
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Plan							0,00				
Don JAIME YBARRA LORING	Plan							0,00				

### iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	
Doña ANA BOLADO VALLE	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	
Don JAIME YBARRA LORING	

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO								
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA								
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ								

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ								
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ								
Doña ANA BOLADO VALLE								
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS								
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI								
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN			63	63			504	441
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN								
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS								
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ								
Don CARLOS MANZANO CUESTA								
Don JAIME YBARRA LORING								

### iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Concepto	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Concepto	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Concepto	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Concepto	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Vehículo empresa, seguro de accidentes,...	19
Doña ANA BOLADO VALLE	Concepto	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Concepto	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Concepto	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Seguro médico, Seguro de vida y accidente, Tarjeta restaurante, Vehículo empresa	40
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Concepto	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Concepto	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Concepto	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Concepto	
Don JAIME YBARRA LORING	Concepto	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada 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 2025	Total ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO										
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA										
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ										
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ										
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ										
Doña ANA BOLADO VALLE										
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS										
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI										
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN										
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN										
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS										
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ										
Don CARLOS MANZANO CUESTA										
Don JAIME YBARRA LORING										

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 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Plan							0,00				
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Plan							0,00				
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Plan							0,00				
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Plan							0,00				
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Plan							0,00				
Doña ANA BOLADO VALLE	Plan							0,00				
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Plan							0,00				

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		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
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Plan							0,00				
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Plan							0,00				
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Plan							0,00				
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Plan							0,00				
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Plan							0,00				
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Plan							0,00				
Don JAIME YBARRA LORING	Plan							0,00				



### iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	
Doña ANA BOLADO VALLE	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	
Don JAIME YBARRA LORING	

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO								

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA								
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ								
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ								
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ								
Doña ANA BOLADO VALLE								
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS								
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI								
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN								
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN								
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS								
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ								

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

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		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don CARLOS MANZANO CUESTA								
Don JAIME YBARRA LORING								

### iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	Concepto	
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	Concepto	
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	Concepto	
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	Concepto	
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	Concepto	
Doña ANA BOLADO VALLE	Concepto	
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	Concepto	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	Concepto	
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	Concepto	
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	Concepto	
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	Concepto	
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	Concepto	
Don CARLOS MANZANO CUESTA	Concepto	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JAIME YBARRA LORING	Concepto	

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 ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	125				125						125
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	105				105						105
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90				90						90
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	125				125						125
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	270			19	289						289
Doña ANA BOLADO VALLE	90				90						90
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	105				105						105

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	105				105						105
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	1.422	159		40	1.621						1.621
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23				23						23
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	105				105						105
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90				90						90
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90				90						90
Don JAIME YBARRA LORING	67				67						67
TOTAL	2.812	159		59	3.030						3.030

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

**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 y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
<b>Consejeros ejecutivos</b>									
Don JORGE PÉREZ DE LEZA EGUIGUREN	1.621	7,56	1.507	-9,05	1.657	16,85	1.418	14,35	1.240
<b>Consejeros externos</b>									
Don IGNACIO MORENO MARTÍNEZ	289	0,35	288	2,49	281	0,72	279	0,00	279
Doña ANA BOLADO VALLE	90	0,00	90	5,88	85	0,00	85	0,00	85
Don MARIANO OLMEDA SARRIÓN	23	-74,44	90	5,88	85	0,00	85	0,00	85
Doña BEATRIZ PUENTE FERRERAS	105	0,00	105	5,00	100	-0,99	101	-8,18	110
Doña AZUCENA VIÑUELA HERNÁNDEZ	125	0,00	125	13,64	110	5,77	104	-	0
Doña EMMA FERNÁNDEZ ALONSO	125	0,00	125	13,64	110	0,00	110	0,00	110
Don ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	105	150,00	42	-	0	-	0	-	0
Don CARLOS MANZANO CUESTA	90	-12,62	103	-	0	-	0	-	0
Don CESÁREO REY-BALTAR ORAMAS	105	0,00	105	-	0	-	0	-	0
Don ENRIQUE MIGOYA PELÁEZ	90	0,00	90	-	0	-	0	-	0
Don JUAN ANTONIO FRANCO DIEZ	90	0,00	90	n.s	7	-	0	-	0

# INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Don VICENTE MORENO GARCÍA-MANSILLA	105	0,00	105	5,00	100	0,00	100	0,00	100
Don JAIME YBARRA LORING	67	-	0	-	0	-	0	-	0
<b>Resultados consolidados de la sociedad</b>									
	56.858	257,94	15.885	-	-20.844	-14,06	-18.275	-	23.729
<b>Remuneración media de los empleados</b>									
	74	2,78	72	1,41	71	-1,39	72	-1,37	73

**D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 23/02/2026 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Si  
[✓] No



## **Metrovacesa, S.A.**

Informe del auditor  
Información relativa al Sistema de Control Interno  
sobre la Información Financiera (SCIIF)  
Ejercicio 2025



## **Informe del 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 Sociedad) y con nuestra carta propuesta de fecha 20 de febrero de 2026, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la "Información relativa al SCIIF" adjunta e incluida en el apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo de Metrovacesa, S.A. correspondiente al ejercicio 2025, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Sociedad en relación a la información financiera anual.

Los administradores son responsables 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad. 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 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 Sociedad correspondiente al ejercicio 2025 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:

- a) Lectura y entendimiento de la información preparada por la Sociedad en relación con el SCIIF - información de desglose incluida en el apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo - 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 del 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).
- b) 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; y (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la Sociedad.
- c) 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.
- d) Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Sociedad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de auditoría de cuentas anuales.
- e) Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comisión de auditoría y otras comisiones de la Sociedad 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.
- f) 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 de la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

24 de febrero de 2026

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00800

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO SOCIAL 2025**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A. (la "**Sociedad**") declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento:

- I. Los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2025, tanto individuales como consolidados, formulados por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de febrero de 2026 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto.
- II. Los informes de gestión, individuales y consolidados, incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, a 23 de febrero de 2026

---

D. Ignacio Moreno Martínez

---

D. Carlos Manzano Cuesta

---

D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren

---

Dña. Ana Bolado Valle

---

D. Enrique Migoya Peláez

---

D. Juan Antonio Franco Díez

---

D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas

---

D. Jaime Ybarra Loring

---

Dña. Beatriz Puente Ferreras

---

Dña. Emma Fernández Alonso

---

D. Vicente Moreno García-Mansilla

---

Dña. Azucena Viñuela Hernández

---

D. Alberto Quemada Salsamendi