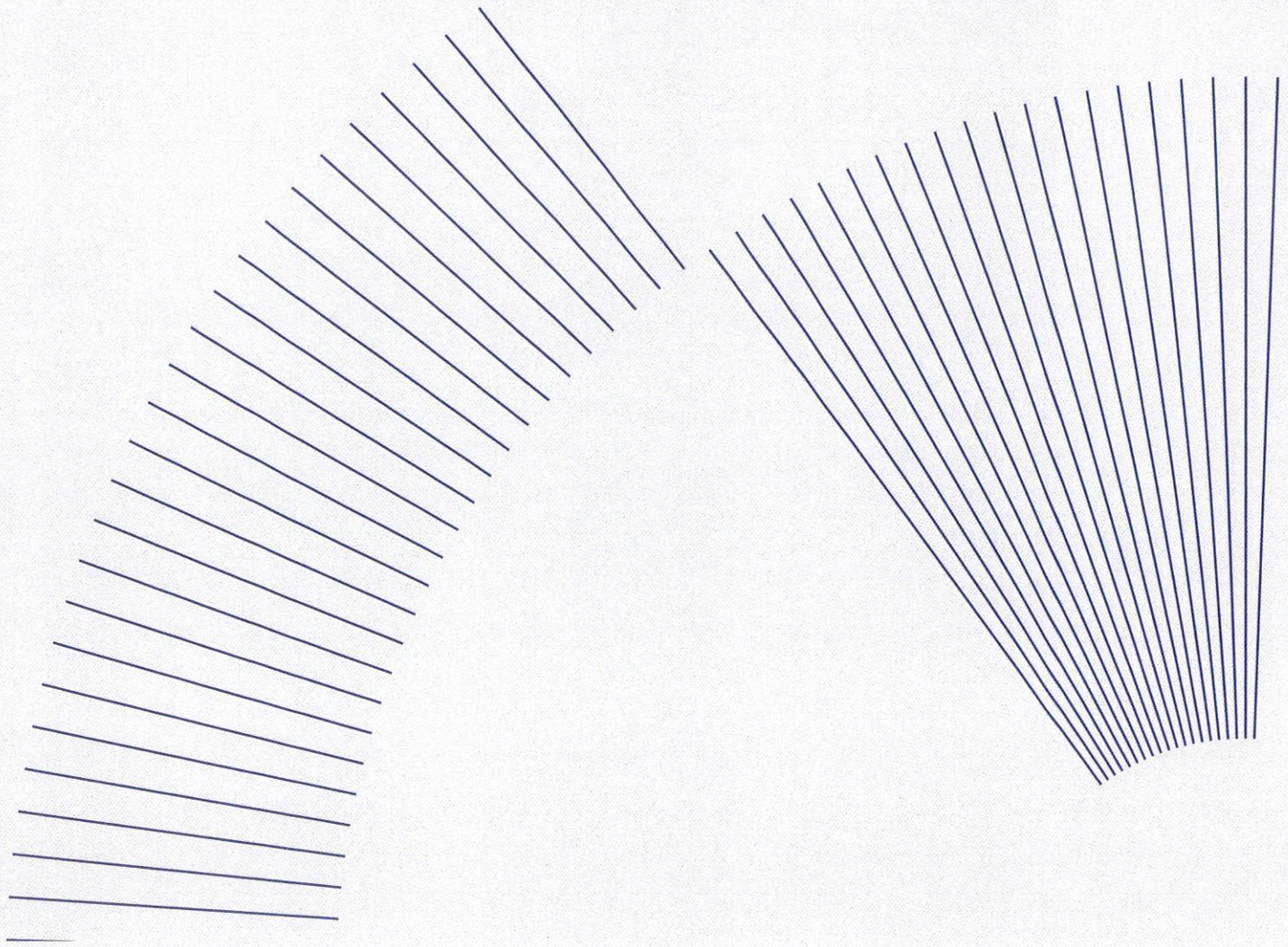
PKF Attest

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance al 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 al 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados 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 esos riesgos.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios

Descripción

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias", del activo del balance, por un importe de 214.657 miles de euros y 119.745 miles de euros, respectivamente, asociados con la promoción y explotación inmobiliaria que constituye su actividad principal. Tal y como se describe en las notas 4.3 y 4.7 de la memoria adjunta, la Sociedad

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. Inscrita en el Instituto de Censores y Jurados de Cuentas de España (ICJCE)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

valora estos activos al precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor los costes de urbanización, proyecto, y planeamiento y construcción hasta el momento de la terminación de la obra, así como los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y, en su caso, procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable.

La valoración de estos activos ha sido un aspecto relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presenta tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las valoraciones realizadas con respecto a los flujos futuros estimados. El valor recuperable de estos activos está condicionado a la existencia de posibles deterioros, cuya determinación depende del resultado de estimaciones que requieren la aplicación de criterios, juicios e hipótesis por parte de la Dirección de la Sociedad.

Nuestra respuesta

Los procedimientos de auditoría que hemos realizado en esta área han incluido, entre otros:

- Entendimiento de los criterios y cálculos establecidos por la Sociedad para determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios.
- Verificación de la razonabilidad en la aplicación de los criterios determinados por el marco normativo de información financiera de aplicación para la capitalización de los gastos de carácter operativo y financiero.
- Revisión, para una muestra de los activos inmobiliarios, de las estimaciones realizadas por la Sociedad con respecto al valor recuperable, a través de la obtención y análisis de tasaciones y/o de documentación relativa a transacciones recientes con activos de naturaleza similar.
- Obtención y evaluación de las confirmaciones realizadas por los expertos de la Dirección relativas a su competencia, capacidad técnica e independencia en relación con aquellas tasaciones efectuadas por los mismos.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración 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 evaluar e informar sobre la concordancia del 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 en evaluar e informar de si el contenido y presentación 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 en el párrafo anterior, 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.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. Inscrita en el Instituto de Censores y Jurados de Cuentas de España (ICJCE)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

El Consejo de Administración es responsable 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, el Consejo de Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Consejo de Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 5 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L.

2025 Núm. 01/25/10025

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el Nº S1520

Alfredo Ciriaco
Inscrito en el ROAC con el Nº 17.938

24 de abril de 2026

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. Inscrita en el Instituto de Censores y Jurados de Cuentas de España (ICJCE)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 el Consejo de Administración.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración, 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 el Consejo de Administración 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Consejo de Administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. Inscrita en el Instituto de Censores y Jurados de Cuentas de España (ICJCE)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Formuladas el 24 de marzo de 2026

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**221.901.963**	**211.429.562**
Inmovilizado intangible	**5**	**1.845.737**	**1.891.304**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.933	4.033
Aplicaciones informáticas		--	8.100
Derechos de traspaso		1.841.804	1.879.171
Inmovilizado material	**6**	**3.567.584**	**3.768.776**
Terrenos y construcciones		3.333.673	3.464.391
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		233.911	304.385
Inversiones inmobiliarias	**7**	**214.657.432**	**203.543.584**
Terrenos		34.858.333	35.799.729
Construcciones		179.799.099	167.743.855
Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**1.824.767**	**2.217.837**
Créditos a terceros	8	1.269.724	1.716.518
Otros activos financieros	8	555.043	501.319
Activos por impuesto diferido	**15**	**6.443**	**8.061**
ACTIVO CORRIENTE		**149.631.055**	**146.047.956**
Existencias	**9**	**119.745.063**	**125.173.897**
Inmuebles adquiridos	9.1	23.926.451	25.268.116
Terrenos y solares sin transformar	9.2	33.793.886	35.000.554
Obras en curso	9.3	10.832.921	13.834.884
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	9.4	51.101.457	50.961.185
Anticipos		90.348	109.158
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**17.305.046**	**15.763.496**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	4.468.104	3.329.958
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 17.1	103.849	40.593
Deudores varios	8	1.054.031	1.210.019
Activos por impuesto corriente	15	967.702	995.410
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	10.711.360	10.187.516
Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**5.133**	**13.716**
Otros activos financieros	8	5.133	13.716
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**12.575.813**	**5.096.847**
Tesorería		12.575.813	5.096.847
TOTAL ACTIVO		**371.533.018**	**357.477.518**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		**287.053.804**	**275.157.537**
FONDOS PROPIOS		**212.321.031**	**210.285.044**
Capital	**11.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**11.2**	**138.949.822**	**143.865.708**
Legal y estatutarias		9.028.000	8.948.219
Otras reservas		129.921.822	134.917.489
Resultados de ejercicios anteriores	**11**	**-**	**(8.761.611)**
Otras aportaciones de socios	**11.3**	**26.195.222**	**26.195.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**2.035.987**	**3.845.725**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**12**	**74.732.773**	**64.872.493**
PASIVO NO CORRIENTE		**72.109.088**	**69.543.847**
Provisiones a largo plazo	**13**	**14.262.905**	**14.303.225**
Otras provisiones		14.262.905	14.303.225
Deudas a largo plazo	**14**	**57.622.142**	**55.049.397**
Deudas con entidades de crédito	14.1	55.421.043	53.019.536
Otros pasivos financieros	14.2	2.201.099	2.029.861
Pasivos por impuesto diferido	**15**	**224.041**	**191.225**
PASIVO CORRIENTE		**12.370.126**	**12.776.134**
Provisiones a corto plazo	**13**	**1.797.360**	**1.929.459**
Otras provisiones		1.797.360	1.929.459
Deudas a corto plazo	**14**	**4.483.954**	**2.475.428**
Deuda con entidades de crédito	14.1	903.239	1.007.589
Otros pasivos financieros	14.2	3.580.715	1.467.839
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**14 y 17.1**	**149.923**	**225.421**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**5.926.167**	**8.036.923**
Proveedores	14.2	4.144.378	4.676.570
Acreedores varios	14.2	165.322	8.229
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	1.075.510	1.123.375
Anticipos de clientes	14.2	540.957	2.228.749
Periodificaciones a corto plazo	**9.2**	**12.722**	**108.903**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**371.533.018**	**357.477.518**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**31.540.062**	**53.009.629**
Ventas		4.222.585	30.743.581
Ingresos por arrendamientos		17.890.042	16.672.794
Prestaciones de servicios		9.427.435	5.593.254
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**(2.967.845)**	**(13.179.264)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**18.618.053**	**32.490.221**
Aprovisionamientos		**(34.207.498)**	**(49.356.312)**
Consumo de inmuebles adquiridos	16.2	(79.038)	(587.818)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	16.2	(866.312)	(1.381.089)
Trabajos realizados por otras empresas		(32.908.691)	(50.630.223)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	9.5	(353.457)	3.242.818
Otros ingresos de explotación		**2.880.465**	**3.437.022**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		81.865	389.456
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2.798.600	3.047.566
Gastos de personal	**16.3**	**(9.409.291)**	**(8.884.045)**
Sueldos, salarios y asimilados		(7.171.743)	(6.822.659)
Cargas sociales		(2.237.548)	(2.061.386)
Otros gastos de explotación		**(5.149.666)**	**(7.726.353)**
Servicios exteriores	16.4	(4.750.746)	(5.752.736)
Tributos		(127.972)	(170.068)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(267.373)	(1.676.783)
Otros gastos de gestión corriente		(3.575)	(126.766)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(5.324.842)**	**(5.293.576)**
Imputación de subvenciones de capital	**12**	**2.485.024**	**1.076.899**
Exceso de provisiones		**397.213**	**125.429**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**7.1**	**4.010.257**	**(713.524)**
Deterioros y pérdidas		105.206	(978.788)
Resultados por enajenaciones y otras		3.905.051	265.264
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.871.932**	**4.986.126**
Ingresos financieros	**16.5**	**56.960**	**-**
De terceros		56.960	-
Gastos financieros	**16.6**	**(1.540.675)**	**(1.651.753)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	17.1	(31.370)	(77.399)
Por deudas con terceros		(1.509.305)	(1.574.354)
Incorporación al activo de gastos financieros	**7.1 y 16.5**	**654.299**	**520.912**
RESULTADO FINANCIERO		**(829.416)**	**(1.130.841)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.042.516**	**3.855.285**
Impuesto sobre beneficios	**15**	**(6.529)**	**(9.560)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**2.035.987**	**3.845.725**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**2.035.987**	**3.845.725**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**2.035.987**	**3.845.725**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	12.371.386	6.706.637
Efecto impositivo	12	(34.645)	(18.779)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**12.336.741**	**6.687.858**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	(2.485.024)	(1.076.899)
Efecto impositivo	12	8.563	3.815
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**(2.476.461)**	**(1.073.084)**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**11.896.267**	**9.460.499**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel.: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reserva legal (Nota 11.2)	Otras reservas (Nota 11.2)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	**45.140.000**	**8.948.219**	**134.917.489**	**-**	**25.195.222**	**(8.761.611)**	**59.257.719**	**264.697.038**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.845.725	5.614.774	9.460.499
Aportaciones socios (Nota 11.3)	-	-	-	-	1.000.000	-	-	1.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(8.761.611)	-	8.761.611	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	**45.140.000**	**8.948.219**	**134.917.489**	**(8.761.611)**	**26.195.222**	**3.845.725**	**64.872.493**	**275.157.537**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.035.987	9.860.280	11.896.267
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	79.781	(4.995.667)	8.761.611	-	(3.845.725)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	**45.140.000**	**9.028.000**	**129.921.822**	**-**	**26.195.222**	**2.035.987**	**74.732.773**	**287.053.804**

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.042.516**	**3.855.285**
Ajustes del resultado		**(173.501)**	**2.101.714**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	5.324.842	5.293.579
Correcciones valorativas por deterioro		487.175	(2.063.104)
Variación de provisiones		240.465	2.338.483
Imputación de subvenciones	12	(2.482.948)	(1.076.899)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(3.905.051)	(265.264)
Ingresos financieros	16.5	(711.259)	(520.912)
Gastos financieros	16.6	1.540.675	1.651.752
Otros ingresos y gastos		(667.400)	(3.255.921)
Cambios en el capital corriente		**4.871.822**	**21.408.415**
Existencias		4.958.249	15.572.761
Deudores y otras cuentas a cobrar		2.089.881	11.735.598
Otros activos corrientes		18.811	(22.921)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.195.119)	(5.877.023)
Otros pasivos corrientes			
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(1.423.333)**	**(1.447.083)**
Pagos de intereses		(1.508.529)	(1.385.841)
Cobros de intereses		56.960	-
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		28.236	(61.242)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**5.317.504**	**25.918.331**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(19.950.349)**	**(39.277.740)**
Inmovilizado material		-	(328.875)
Inversiones inmobiliarias		(19.950.349)	(38.948.865)
Cobros por desinversiones		**8.738.903**	**(336.070)**
Inversiones inmobiliarias		8.337.251	468.499
Otros activos financieros		401.652	(804.569)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(11.211.446)**	**(39.613.810)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**12.163.870**	**12.288.406**
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	1.000.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		12.163.870	11.288.406
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**1.209.038**	**(4.510.988)**
Emisión		6.000.000	9.499.001
Deudas con entidades de crédito		3.000.000	6.499.001
Deudas con empresas del grupo y asociadas		3.000.000	3.000.000
Devolución y amortización de		(4.790.962)	(14.009.989)
Deudas con entidades de crédito		(702.842)	(6.643.308)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.000.000)	(6.250.000)
Otras deudas		(1.088.120)	(1.116.681)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**13.372.908**	**7.777.418**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**7.478.966**	**(5.918.061)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**5.096.847**	**11.014.908**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**12.575.813**	**5.096.847**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad se constituyó el día 26 de febrero de 1988 con el nombre de VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. (VINSA), por escritura pública otorgada ante el Notario de Pamplona D. Francisco Javier Octavio de Toledo Eugui, nº de protocolo 356, por un período de tiempo indefinido. Se inscribió en el Registro Mercantil de Pamplona el día 27 de abril de 1988 al Tomo 616 general, 372 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 161, Hoja nº 6.589.

Con fecha 1 de julio de 2011, se formalizó ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción de las sociedades Viviendas de Navarra, S.A. (absorbente), Navarra de Suelo Residencial, S.A. (Nasursa) y Navarra de Suelo Industrial, S.A. (Nasuinsa) (absorbidas), pasando desde ese momento a denominarse la sociedad resultante NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (NASUVINSA). Con fecha 1 de julio de 2014, se formalizó ante el notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales la fusión por absorción por parte de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U. (absorbente) de la sociedad Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.U. (ANL) (absorbida).

Su domicilio social está en Pamplona, Avenida San Jorge nº 8, bajo, y su objeto social es el siguiente:

- La adquisición, enajenación, gestión y promoción del suelo o de aprovechamientos urbanísticos por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas, así como la urbanización del mismo con objeto de constituir reservas urbanizar y edificar, o incorporarlo al tráfico jurídico inmobiliario mediante compraventa, permuta o cualquiera otra figura prevista en el ordenamiento vigente o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de suelo y vivienda por el Gobierno de Navarra.

- La redacción y gestión de planes urbanísticos y de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, general y de desarrollo, en toda clase, categoría y subcategoría de suelos, por iniciativa de la propia sociedad o encomendado por otras entidades o administraciones públicas, y, en especial, para promocionar y obtener suelo industrial y residencial, y de otros usos complementarios a estos, tales como el dotacional y comercial, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.

- La ejecución del planeamiento urbanístico, tanto el formulado por la propia sociedad como el que le sea encomendado por otras entidades o administraciones públicas.

- La formalización de convenios urbanísticos con las administraciones públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelo y vivienda, nueva y rehabilitada, principalmente protegida.

- La actividad urbanizadora, tanto para promoción y transformación de suelo de cualquier clasificación, categoría, subcategoría y uso, como para la realización de obras de infraestructura urbana, dotación de servicios o ejecución de los planes de ordenación, así como la edificación industrial y terciaria, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

- La promoción de todo tipo de edificación en los ámbitos contemplados en los puntos anteriores, así como la gestión, explotación y enajenación de las obras y servicios resultantes.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

- La adquisición, enajenación y adjudicación de viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias, en proyecto de ejecución o terminadas, y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunidad Foral de Navarra de acuerdo con los planes de actuación, así como la adquisición de cualesquiera bienes inmuebles para el desarrollo de la propia actividad.

- El alquiler de toda clase de bienes inmuebles, cualquiera que sea su uso, destino o naturaleza, ya se trate de terrenos, de edificaciones de todo tipo y aprovechamientos de naves, viviendas, oficinas, aparcamientos, tanto subterráneo como en superficie, etc.

- El proyecto, ejecución, financiación, y cesión a terceros, así como la explotación de los derechos derivados de las concesiones administrativas correspondientes de todo tipo de infraestructuras públicas en los casos en que tengan relación y/o aplicación en actuaciones y proyectos de la sociedad, tales como: viales, carreteras, líneas de transporte de energía eléctrica, canales de distribución de gas, agua, redes de saneamiento, etc. que, por ser de interés general y por razones de eficiencia económica pueden y deben ser ejecutadas en una dimensión y/o ámbito que supere claramente la exigida por la actuación urbanizadora concreta.

- La rehabilitación, administración y promoción de viviendas, suelos y edificaciones.

- La tramitación y solicitud de percepción de las ayudas y concesión de cupo destinado a la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, en regímenes de protección, a través de los organismos de la administración correspondiente.

- La participación y colaboración con los organismos, sociedades, asociaciones y redes locales, regionales, nacionales e internacionales que tengan por objeto materias relacionadas con la naturaleza y actividad de la sociedad.

- La realización de trabajos de consultoría y asistencia técnica en materia de inmuebles, a través de técnicos que ostenten la titulación necesaria cuando así fuera preciso, así como la ejecución hasta sus últimas consecuencias, de obras de edificación, rehabilitación, demoliciones, remodelación y conservación, que se acometan en inmuebles destinados a usos administrativos cualquiera que sea su titularidad, o en otros bienes inmuebles propiedad de la Comunidad Foral, ya tengan carácter patrimonial o demanial y que se realicen a instancias del Gobierno de Navarra.

- La intermediación o la coordinación de la asistencia jurídica y técnica en la gestión y administración patrimonial de bienes y derechos cuya titularidad ostente la Comunidad Foral, relacionados con cualquier facultad del dominio, como enajenaciones, cesiones, gravámenes, etcétera, análisis de las situaciones catastrales y registrales previo a la adquisición de bienes inmuebles por cualquier medio admitido en derecho por parte de la Comunidad Foral, así como la realización de estudios y propuestas para la optimización de su uso, siempre que su encargo proceda del Gobierno de Navarra.

- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial, residencial, y otros usos complementarios.

- La asistencia técnica a la Comunidad Foral de Navarra en la actualización y ampliación de datos del inventario general de los bienes y derechos del patrimonio de la Comunidad Foral. Investigación de bienes cuya titularidad pública se presuma; depuración física y jurídica de los mismos, así como su valoración e inscripción registral.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

- La realización de actuaciones tendentes a la defensa y protección de propiedades administrativas y a la recuperación de las indebidamente perdidas, todo ello a instancias del Gobierno de Navarra.

- El desarrollo de actividades relacionadas con la aplicación de la normativa técnica y la calidad de la edificación contemplada en la normativa vigente de Ordenación de la Edificación, se deriven de la misma o se correspondan con competencias asumidas en esta materia por la Comunidad Foral de Navarra.

- La cooperación y prestación de asistencia técnica, jurídica, económica y administrativa a las administraciones públicas y sus entes, en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible, y en particular la redacción de instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión, su ejecución, intervención en la edificación y usos del suelo, inspección y disciplina urbanística.

- La gestión del Observatorio Territorial de Navarra y la elaboración de cuantos informes, investigaciones, estudios, programas y proyectos sean encomendados por el Consejo Social de Política Territorial o cualquier otro órgano de deliberación, participación o consulta en materia vinculada con el objeto social de esta empresa.

- La elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de investigación, información, difusión y formación vinculadas con su objeto social.

-Siempre que esté dentro del marco del interés público, la prestación de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales o de comisión, relacionados con la actividad social a terceros que lo soliciten.

- En ningún caso constituirán el objeto social de la sociedad aquellas actividades para cuyo ejercicio se exijan, por la legislación especial aplicable, determinadas condiciones y autorizaciones que esta sociedad no cumpla o haya obtenido.

- Cualquier otra actividad relacionada con el ámbito de Ordenación del territorio y vivienda que le sea encomendada por el Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia.

- Prestar a la administración de la Comunidad Foral de Navarra la colaboración y asistencia técnica necesaria para el diseño, impulso, ejecución, gestión y coordinación del transporte y la logística, así como de las infraestructuras de áreas de transporte y logísticas de Navarra que se precisen por el Gobierno Foral. Promoción y desarrollo de la red de plataformas logísticas. Desarrollo de áreas logísticas prioritarias.

- La intermediación o la coordinación de la asistencia jurídica y técnica necesaria a la administración de la Comunidad Foral en proyectos suprarregionales o internacionales, representándola cuando así se le designe en foros nacionales e internacionales.

- Realizar por indicación del departamento competente, estudios, análisis e informes sobre cualquier aspecto relacionado con el transporte en la Comunidad Foral de Navarra, su interrelación multimodal y su integración en la política de transporte nacional e internacional.

- Representar al Gobierno de Navarra, cuando así lo estime oportuno el departamento competente en materia de transportes, en los órganos de administración de las entidades relacionadas con la logística y el transporte de mercancías, en las que el Gobierno de Navarra participe financieramente.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

- Proponer al departamento competente en materia de transportes del Gobierno de Navarra, las medidas que estime oportunas en materia de logística y de transporte de mercancías de carácter estratégico.

- Promover, en coordinación con el Departamento competente en materia de transportes del Gobierno de Navarra estudio y proyectos sectoriales en lo referente a la logística y el transporte de mercancías de Navarra.

- Desarrollar las infraestructuras logísticas previstas en la Estrategia Logística de Navarra de acuerdo con lo establecido en el modelo territorial.

- Diseñar, promocionar, urbanizar, construir instalaciones, naves y centros de servicios, en cada plataforma o nodo logístico, bien directamente o a través de terceros y comercializar estos productos mediante venta, alquiler, concesión y cualquiera otra fórmula que se ajuste a las necesidades del mercado.

- Determinar, gestionar, controlar y explotar, bien directamente, bien mediante terceros, actividades anexas, servicios convenientes y su ubicación en las áreas logísticas de conformidad con el modelo territorial de áreas logísticas de Navarra.

- Coordinación de los nodos o plataformas logísticas de Navarra, y de éstas con las terminales ferroviarias, aeropuertos y puertos del estado a efectos de promover la comodidad y el transporte eficiente de mercancías.

- Promover iniciativas para la efectiva integración de los diferentes modos de transporte de mercancías, tanto en carretera y ferrocarril como su coordinación con otras redes de transporte.

- Fomentar la integración de las áreas logísticas y del transporte de mercancías en una red de la Comunidad Foral, así como su articulación con la red nacional y europea.

- Proponer a la administración de la Comunidad Foral un marco normativo; así como el desarrollo de sus líneas de actuación para mejorar la sostenibilidad económica, social y ambiental del transporte de mercancías en Navarra, contribuyendo a la mayor competitividad de nuestras empresas y la mayor calidad de vida de nuestros ciudadanos.

- Dinamizar bajo la dirección y supervisión de la Dirección General competente en materia de transportes del Gobierno de Navarra, el Clúster Navarro del Transporte y la Logística.

- Proponer a la administración de la Comunidad Foral de Navarra, líneas posibles de actuación para optimizar el transporte de mercancías desde el punto de vista medioambiental, cooperando con los objetivos de mitigación de las emisiones contaminantes en el marco de la hoja de ruta para la lucha contra el cambio climático en Navarra.

- Cualquier otra actividad relacionada con el ámbito del transporte y la logística que le sea encomendada por el departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia.

- Las mencionadas actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, a través de su participación en cualquier otro tipo de sociedad, asociación, entidad u organismo, público o privado, con o sin personalidad jurídica, de objeto análogo o idéntico. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

- La sociedad no podrá realizar ninguna de las actividades determinadas en los párrafos anteriores en el caso de que impliquen directa o indirectamente ejercicio de autoridad y otras potestades inherentes a los poderes públicos y en todo caso, aquellas que no estén permitidas legalmente.

NASUVINSA forma parte del grupo de sociedades públicas de Navarra cuyo Accionista Único es "Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U." (CPEN). El 100% del capital de CPEN pertenece a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. El Accionista Único tiene el domicilio social en Paseo Sarasate 38 (Navarra), siendo esta la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo CPEN fueron aprobadas por decisión del Socio Único de CPEN el 7 de mayo de 2025 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma, que es establecido en:

a) El Código de comercio y restante legislación mercantil.
b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus adaptaciones sectoriales.
c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
d) El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
e) El resto de normativa española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En virtud de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994 y que fue modificado en mayo de 2001.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Las partidas de ambos ejercicios son comparables.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha realizado cambios de criterio contable alguno.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Provisiones por terminación de actuaciones

Tal y como se explica en la Nota 13, el coste de las actuaciones que realiza la Sociedad está vinculado a las estimaciones realizadas para cubrir costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de las mismas. Dichas provisiones están recogidas en los epígrafes de "Provisiones a corto o largo plazo", en función de si su cancelación se prevé en el corto o largo plazo, respectivamente.

Pasivos contingentes

En la Nota 13 se detallan los litigios abiertos que, por varios motivos, mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2025. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

Existencias inmobiliarias - Correcciones valorativas por deterioro

Las principales estimaciones y juicios realizados por la Dirección de la Sociedad se centran en la determinación del valor recuperable de las existencias e inversiones inmobiliarias y, en su caso, el registro de correcciones de deterioro. Los criterios para estimar las correcciones valorativas se detallan en las Notas 4.3 y 4.7.

En este sentido, como se indica en las Notas 7 y 9, la Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2025, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 7.073 miles de euros y 37.628 miles de euros, respectivamente (6.577 miles de euros y 40.814 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.035.987	3.845.725
Reparto		
Reserva legal	-	79.781
Reservas voluntarias	2.035.987	3.765.944
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Accionista Único (Nota 11.2).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la reserva se encuentra completamente constituida.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Derechos de traspaso

En este epígrafe se registra, por un lado, el derecho de uso de una plaza de garaje valorada a precio de adquisición, cuya amortización se realiza de forma lineal en un plazo de 50 años, periodo de vigencia de la concesión.

Adicionalmente, se recogen los derechos de superficie sobre parcelas. La valoración inicial de estas cesiones se realiza al valor razonable del bien entregado, amortizándose a lo largo del período de cesión. Dichas parcelas están destinadas a la construcción de viviendas de alquiler. La edificación se amortiza al menor entre el período concesional o la vida útil de la construcción. Pasado este periodo, las edificaciones revertirán al cedente.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	25-30
Equipos de oficina	6,66
Mobiliario	6,66
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	5 – 6,66

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Dentro de este epígrafe se recogen:

- Las parcelas, construcciones e instalaciones que se encuentran arrendadas a terceros, así como aquéllas para las que la Sociedad gestiona y explota directamente servicios como resultado de su actuación.

- Los edificios destinados a alquiler, para los que se ha separado del valor de la construcción, el costo de los solares y se ha incorporado el IVA soportado en la construcción al ser actividad exenta del IVA el alquiler de viviendas.

Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de estas inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada entre 50 - 100 años para las construcciones y 6,66 años para las instalaciones.

Dentro de este epígrafe, se encuentran registradas cesiones gratuitas de terrenos por parte de administraciones públicas sin horizonte temporal, sujetas a la construcción por parte de la Sociedad, para su posterior arrendamiento bajo régimen de protección. Para la valoración inicial de los terrenos, se siguen los criterios anteriormente mencionados en el epígrafe de derechos de traspaso del inmovilizado intangible. Con posterioridad, los terrenos no se amortizan. Las construcciones edificadas sobre el terreno se amortizan en función de su vida útil.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Debido a sus características, todos los arrendamientos mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio han sido calificados como operativos.

Sociedad como arrendatario

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su Balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos financieros.

Clasificación y valoración.

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros 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 créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen 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 del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

En particular, la corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias de cada cliente. La Dirección evalúa de manera individualizada la situación de cada cliente.

Baja de activos financieros.

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Clasificación y valoración.

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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. Posteriormente estos pasivos financieros 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 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

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

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.

Baja de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del Balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

4.7 Existencias

Las existencias se valoran al coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

- Los terrenos, solares, viviendas usadas y locales comerciales se valoran a precio de adquisición.

- Los productos en curso y terminados (promociones de viviendas de protección oficial (V.P.O.) en régimen de compraventa, polígonos y solares) se valoran al importe resultante de añadir al valor de los terrenos, los costes directos e indirectos incurridos en su producción.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, dentro del coste se incluyen, en su caso, los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.9 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción definitiva de las mismas, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio de manera correlacionada con los gastos derivados de las mismas.

4.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el

efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.11 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 · C.I.F A/31212483

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad dispone de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.13 Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

En lo referente a gastos e ingresos por promociones, la imputación se realiza siguiendo el plan adaptado a empresas inmobiliarias según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 cuyas peculiaridades más importantes son:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Reconocimiento

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando o a medida que se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.

Para cada obligación a cumplir identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a trasferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Para promociones con destino alquiler

Todas las imputaciones se llevan en el transcurso del ejercicio a cuentas de gastos. Al cierre del mismo, se traspasan al grupo 2, Inmovilizado, con abono al grupo 7 de ingresos, en la cuenta de "Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado".

Para promociones con destino a venta

De igual forma, todas las imputaciones durante el ejercicio se llevan a cuentas de gastos, pero al final del mismo se traspasan al grupo 3 de Existencias, con abono al grupo 6 o 7, en la partida de variación de existencias que se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Reconocimiento de las ventas

Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) la Sociedad ha transmitido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica, b) no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado normalmente asociado con su propiedad ni retiene el control efectivo de los mismos, c) el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad, d) es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y e) los costes incurridos o a incurrir en la transacción puedan ser valorados con fiabilidad. Para el caso concreto de las parcelas y construcciones que forman parte de las existencias de la Sociedad y que son vendidas dentro de su actividad normal, la venta se producirá, con carácter general, cuando la parcela o construcción se encuentre prácticamente terminada y se haya otorgado escritura de compraventa o, en su defecto, se haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Reconocimiento de las prestaciones de servicios

Corresponden en su mayor parte a encargos realizados por el Gobierno de Navarra. En el caso de que los proyectos tengan carácter plurianual, se reconoce el ingreso en la misma medida que el gasto incurrido en el ejercicio.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los ingresos se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente o la obligación a desempeñar, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

En su caso, los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

4.15 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 · C.I.F A/31212483

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2025			
Coste			
Propiedad industrial	5.012	-	5.012
Aplicaciones informáticas	295.221	-	295.221
Derechos de traspaso	2.174.603	-	2.174.603
	2.474.836	-	2.474.836
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(979)	(100)	(1.079)
Aplicaciones informáticas	(287.121)	(8.100)	(295.221)
Derechos de traspaso	(295.432)	(37.367)	(332.799)
	(583.532)	(45.567)	(629.099)
Valor neto contable	**1.891.304**	**(45.567)**	**1.845.737**
Ejercicio 2024			
Coste			
Propiedad industrial	5.012	-	5.012
Aplicaciones informáticas	295.221	-	295.221
Derechos de traspaso	2.174.603	-	2.174.603
	2.474.836	-	2.474.836
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(879)	(100)	(979)
Aplicaciones informáticas	(271.290)	(15.831)	(287.121)
Derechos de traspaso	(257.747)	(37.685)	(295.432)
	(529.916)	(53.616)	(583.532)
Valor neto contable	**1.944.920**	**(53.616)**	**1.891.304**

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no ha habido altas de inmovilizado intangible, y las bajas no son significativas.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 asciende a 330.632 euros (277.217 euros, a 31 de diciembre de 2024).

Por su parte, el detalle de los elementos de inmovilizado intangible afecto a reversión es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Derechos de traspaso		
Coste	2.174.603	2.174.603
Amortización acumulada	(332.799)	(295.432)
Valor neto contable	**1.841.804**	**1.879.171**

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2025			
Coste			
Terrenos y construcciones	5.478.189	-	5.478.189
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.703.145	-	1.703.145
	7.181.334	-	7.181.334
Amortización acumulada			
Terrenos y construcciones	(2.006.421)	(130.718)	(2.137.139)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.398.760)	(70.474)	(1.469.234)
	(3.405.181)	(201.192)	(3.606.373)
Correcciones valorativas por deterioro			
Construcciones	(7.377)	-	(7.377)
	(7.377)	-	(7.377)
Valor neto contable	**3.768.776**	**(201.192)**	**3.567.584**
Ejercicio 2024			
Coste			
Terrenos y construcciones	5.478.189	-	5.478.189
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.374.269	328.876	1.703.145
	6.852.458	328.876	7.181.334
Amortización acumulada			
Terrenos y construcciones	(1.875.705)	(130.716)	(2.006.421)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.289.527)	(109.233)	(1.398.760)
	(3.165.232)	(239.949)	(3.405.181)
Correcciones valorativas por deterioro			
Construcciones	(7.377)	-	(7.377)
	(7.377)	-	(7.377)
Valor neto contable	**3.679.849**	**88.927**	**3.768.776**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido movimientos de inmovilizado material de carácter significativo.

6.2 Otra información

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
Construcciones	197	197
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.291	1.139
	1.488	**1.336**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 7 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (9 miles de euros en 2024) y se corresponden con terrenos y construcciones.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste					
Terrenos	35.799.729	-	(2.201.915)	1.861.787	35.459.601
Construcciones	253.487.588	19.272.351	(5.073.766)	-	267.686.173
	289.287.317	19.272.351	(7.275.681)	1.861.787	303.145.774
Amortización acumulada					
Construcciones	(79.166.923)	(5.078.083)	2.829.536	-	(81.415.470)
	(79.166.923)	(5.078.083)	2.829.536	-	(81.415.470)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(6.576.810)	(198.738)	303.944	(601.268)	(7.072.872)
	(6.576.810)	(198.738)	303.944	(601.268)	(7.072.872)
Valor neto contable	**203.543.584**	**13.995.530**	**(4.142.201)**	**1.260.519**	**214.657.432**
Ejercicio 2024					
Coste					
Terrenos	32.427.677	1.597.920	(33.078)	1.807.210	35.799.729
Construcciones	219.467.754	37.046.071	(370.673)	(2.655.564)	253.487.588
	251.895.431	38.643.991	(403.751)	(848.354)	289.287.317
Amortización acumulada					
Construcciones	(74.315.215)	(5.000.011)	148.303	-	(79.166.923)
	(74.315.215)	(5.000.011)	148.303	-	(79.166.923)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.260.000)	(978.788)	-	1.661.978	(6.576.810)
	(7.260.000)	(978.788)	-	1.661.978	(6.576.810)
Valor neto contable	**170.320.216**	**32.665.192**	**(255.448)**	**813.624**	**203.543.584**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2025 se corresponden con las obras llevadas a cabo en Alsasua 21, Mugartea 16, Mugartea 54 y Sangüesa 20. Todas estas son promociones en vivienda para su posterior alquiler, iniciadas en ejercicios anteriores.

Así mismo, se han puesto en explotación, entre otros, los bloques de viviendas de Ripagaina 47, Azpilagaña 32 y Ripagaina 46, así como una nave en Aoiz.

Durante el ejercicio 2025 se ha producido la venta de una nave que se encontraba en alquiler, la cual ha generado una plusvalía de 3.333 miles de euros. De igual modo, se ha producido el traspaso desde existencias de un terreno destinado a alquiler el cual incorporaba un deterioro de 601 miles de euros.

En cuanto a las correcciones valorativas por deterioro, durante el ejercicio 2025 no se han producido movimientos de carácter significativo.

Por su parte, las altas más significativas registradas en el ejercicio 2024 se correspondían con las obras llevadas a cabo en Azpilagaña 32, Barañain 58, Ripagaina 46 y Ripagaina 47. Adicionalmente se realizaron inversiones significativas en una nave situada en el polígono de Aoiz.

De igual modo, entraron en explotación, entre otros, los bloques de viviendas de Entremutilvas 39 y Sarriguren 103.

Durante el ejercicio 2024 no se hubo bajas de carácter significativo. Por otra parte, los traspasos se correspondieron, por un lado, con el efecto positivo de las naves nido del polígono de Aoiz desde existencias, y, por otro lado, el efecto negativo de Horno Coscolín, tras la obtención de la modificación de la calificación correspondiente a dicha promoción y la intención de la Sociedad de destinarlo a compraventa.

Por la parte de las correcciones valorativas por deterioro, durante el ejercicio 2024 se registraron dotaciones por importe de 978 miles de euros, con cargo al epígrafe "*Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – deterioros y pérdidas*" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El importe de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 asciende a 18.827.216 euros (18.573.124 euros a 31 de diciembre de 2024).

Así mismo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 654.299 euros (520.906 euros en 2024), correspondientes a diversas promociones en curso cuyo periodo de construcción es superior a un año, y cuya contrapartida se encuentra reconocida en el epígrafe "*Ingresos financieros – Incorporación al activo de gastos financieros*" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

7.2 Arrendamientos operativos

Una parte relevante de las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años para las naves de los polígonos y 7 años, renovables año a año y visados por el Departamento de Vivienda, para el alquiler de vivienda protegida.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Información como arrendatario

La Sociedad tiene arrendados, como arrendatario, viviendas que a su vez subarrienda a terceros y oficinas en régimen de arrendamiento operativo. El gasto del ejercicio 2025 por dichos arrendamientos ascendió a 7.055 miles de euros (6.145 miles de euros en el ejercicio 2024).

No se considera que haya pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, porque están asociados a los subarriendos a terceros, y estos pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses.

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 17.890 miles de euros en el ejercicio 2025 (16.468 miles de euros en 2024). Este importe incluye los ingresos por subarriendos incluidos en el apartado anterior.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, excluyendo los asociados con el arrendamiento de viviendas de protección oficial a terceros en la medida en que los arrendatarios terceros pueden cancelar los contratos con un plazo de preaviso no superior a tres meses, son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Hasta un año	2.043.617	2.514.279
Entre uno y cinco años	3.309.767	5.834.390
Más de cinco años	3.700.353	7.626.030
	9.053.737	**15.974.699**

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 de 84.568 miles de euros (71.789 miles de euros en 2024). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2025				
Buztintxuri -24	231.584	1.909.936	(1.527.949)	613.571
Sarriguren-18	362.996	1.684.138	(1.336.083)	711.051
Sarriguren -12	202.786	1.060.343	(830.602)	432.527
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.460	(3.279.638)	2.873.337
Ripagaina 46	1.016.012	10.839.317	(9.033)	11.846.296
Ripagaina 47	1.016.012	10.852.916	(54.264)	11.814.664
Ripagaina 62	1.551.172	9.578.131	(783.242)	10.346.061
Ripagaina 96	2.295.176	234.496	-	2.529.672
Entremutilvas 42	1.038.217	5.502.920	(659.027)	5.882.110
Entremutilvas 39	917.171	9.742.060	(146.131)	10.513.100
Ardoi 34	1.070.050	5.828.137	(570.754)	6.327.433
Sarriguren 103	1.813.285	16.814.184	(308.260)	18.319.209
Sarriguren 78	1.809.327	550.082		2.359.409
	14.383.303	**79.690.120**	**(9.504.983)**	**84.568.440**

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2024				
Rochapea-20 (2)	1.552.185	195.322	(1.226.226)	521.281
Rochapea -25	1.562.924	214.679	(1.187.822)	589.781
Buztintxuri -24	1.909.936	231.584	(1.451.551)	689.969
Sarriguren-18	1.684.138	362.996	(1.268.717)	778.417
Sarriguren -12	1.060.343	202.786	(788.188)	474.941
Sarriguren 51	5.093.460	1.059.515	(3.353.424)	2.799.551
Ripagaina 46	2.723.096	1.016.012	-	3.739.108
Ripagaina 47	4.375.911	1.016.012	-	5.391.923
Ripagaina 62	9.578.131	1.551.172	(690.666)	10.438.637
Ripagaina 96	297.974	2.295.176	-	2.593.150
Entremutilvas 42	5.502.921	1.038.217	(607.496)	5.933.642
Entremutilvas 39	9.742.060	917.171	(48.710)	10.610.521
Ardoi 34	5.828.138	1.070.050	(515.414)	6.382.774
Sarriguren 103	16.814.185	1.813.285	(140.118)	18.487.352
Sarriguren 78	549.085	1.809.327	-	2.358.412
	68.274.487	**14.793.304**	**(11.278.332)**	**71.789.459**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende 74.099 miles de euros a cierre del ejercicio 2025 (64.058 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias afectas a reversión es el siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
Promoción viviendas Rochapea 15	739	810
Promoción viviendas Rochapea 55	2.625	2.863
Aparcamiento A-O	198	231
Pista de pruebas A-O	574	663
Barañain 58	12.764	12.507
Azpilagaña 32	10.582	10.272
Nave Mancholanda Ochagavia	292	306
Patatera Ochagavia	268	281
	28.042	**27.933**

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, salvo el efectivo y otros activos líquidos equivalentes que se indican en la Nota 10, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Categoría de Activos Financieros	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos Derivados Otros		Créditos Derivados Otros			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A coste amortizado	1.824.767	2.217.837	5.721.465	4.703.444	7.546.232	6.921.281
Total	**1.824.767**	**2.217.837**	**5.721.465**	**4.703.444**	**7.546.232**	**6.921.281**

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores se aproxima a su valor razonable.

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2025	2024
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.269.724	1.716.518
Otros activos financieros	555.043	501.319
	1.824.767	2.217.837
Activos financieros corrientes		
Anticipos a proveedores	90.348	109.158
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.625.984	4.580.570
Inversiones financieras a corto plazo	5.133	13.716
	5.721.465	4.703.444
	7.546.232	**6.921.281**

8.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

En este epígrafe la Sociedad recoge el importe de las fianzas constituidas a favor de los propietarios de las viviendas que la Sociedad incorpora después a su Bolsa de Alquiler.

8.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.468.104	3.329.958
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	103.849	40.593
Deudores varios	1.054.031	1.210.019
	5.625.984	**4.580.570**

El saldo de la partida "*Clientes por ventas y prestaciones de servicios*" y "*Deudores varios*" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Saldo inicial	3.935.108	3.935.108
Dotaciones netas	-	-
Saldo final	**3.935.108**	**3.935.108**

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por importe de 89.092 euros (172.724 euros en el ejercicio 2024), que se encuentran reconocidas, junto con otros conceptos, dentro de la partida "*Otros gastos de explotación - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales*" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, dentro de este epígrafe se encuentran registradas las fianzas constituidas a corto plazo.

8.3 Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la clasificación por vencimientos de los principales activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

31.12.2025:	Euros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total largo plazo
Inversiones financieras-							
Créditos a terceros	-	160.333	184.899	184.899	184.899	554.694	1.269.724
Otros activos financieros	-	90.013	62.605	77.907	117.703	206.815	555.043
	-	**250.346**	**247.504**	**262.806**	**302.602**	**761.509**	**1.824.767**

31.12.2024:	Euros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total largo plazo
Inversiones financieras-							
Créditos a terceros	-	514.857	228.397	252.962	252.962	467.350	1.716.528
Otros activos financieros	-	26.281	55.137	65.749	80.800	273.352	501.319
	-	**541.138**	**283.534**	**318.711**	**333.762**	**740.702**	**2.217.847**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

9. EXISTENCIAS

El detalle del epígrafe de existencias, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Viviendas usadas	7.951.059	7.948.073
Correcciones valorativas	(2.111.134)	(2.111.134)
Parcelas readquiridas de polígonos	16.891.614	18.764.555
Correcciones valorativas	(624.746)	(1.140.290)
Locales comerciales y edificios	2.628.735	2.615.989
Correcciones valorativas	(809.077)	(809.077)
Total edificios adquiridos	**23.926.451**	**25.268.116**
Terrenos y solares sin transformar	54.319.788	55.152.567
Correcciones valorativas	(20.525.902)	(20.152.013)
Total terrenos y solares	**33.793.886**	**35.000.554**
Gastos de anteproyectos	128.067	663.272
Obras en curso de vivienda protegida	2.251.766	9.107.822
Correcciones valorativas vivienda protegida	(1.532.009)	(4.308.039)
Obras en curso de polígonos	16.142.397	14.488.767
Correcciones valorativas polígonos	(7.416.004)	(7.375.642)
Obras en curso solares	1.745.288	1.745.288
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**10.832.921**	**13.834.884**
Promociones viviendas terminadas	12.969.506	11.275.786
Correcciones valorativas	(1.953.222)	(714.789)
Polígonos terminados	42.254.663	42.455.084
Correcciones valorativas	(2.169.490)	(2.054.896)
Total productos terminados	**51.101.457**	**50.961.185**
Anticipos a proveedores	**90.348**	**109.158**
	119.745.063	**125.173.897**

9.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado inversiones de esta tipología.

Por su parte, durante el ejercicio 2025 no se han registrado dotaciones por deterioro (19 miles de euros de dotaciones en el ejercicio 2024). De este modo, el deterioro correspondiente a este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 2.111 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2024).

Parcelas de polígonos readquiridas:

El detalle de las parcelas readquiridas por la Sociedad es el siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
Parcelas polígono Aoiz	-	1.861.787
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	8.879.524	8.873.994
Parcelas polígono Sangüesa	1.048.729	1.044.783
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	488.540	488.540
Parcela Inasa- Irurzun	4.849.529	4.870.159
	16.891.614	**18.764.555**

Durante el ejercicio 2025 el movimiento más significativo se corresponde con el traspaso a inversiones inmobiliarias de un terreno situado en Aoiz cuyo valor neto contable ascendía 547 miles de euros en el momento del mencionado traspaso. Así mismo, durante el citado ejercicio se ha registrado una dotación de deterioro por importe de 85 miles de euros.

Por su parte, en el ejercicio 2024 no se realizaron actuaciones significativas. Así mismo, se registraron dotaciones y reversiones de deterioro por importe de 204 miles de euros y 82 miles de euros.

Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor en el mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 625 miles de euros (1.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Locales comerciales y edificios:

El detalle de los locales comerciales y edificios adquiridos por la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Local C/ Valle Aranguren	144.875	144.438
Local Avda. San Jorge	1.204.583	1.194.094
Local C/ Virgen del Perdón	67.432	66.242
Local C/ García el Restaurador	249.415	249.415
Palacio Mendillorri	430.888	430.258
Vivienda Plaza de los Tilos	288.886	288.886
Local Avda. Villava	242.656	242.656
	2.628.735	**2.615.989**

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido movimientos significativos en este tipo de activos. El deterioro correspondiente a este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 809 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2024).

9.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
TAFALLA PARC B2 UAO-5	75.969	75.383
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	89.602	88.640
HORNO DEL COSCOLIN	-	867.068
NOAIN VARIOS	450.392	449.046
BADOSTAIN	189.408	189.408
CORELLA 1	32.934	32.934
CORELLA 20	658.672	658.672
CHAPINERIAS	76.056	75.991
HUERTO DEL REY	204.317	204.103
LA VIDA, 1	88.151	87.514
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
TAFALLA AR 2	3.023.243	3.020.776
TAFALLA UB 17 C1	448.082	448.082
TAFALLA UB 17 I1 (54,3011%)	380.109	380.109
ESTELLA PARCELA 3.2 (ESTELLA 15 ALQ)	942.547	941.093
AZUCARERA 68 (TUDELA 27 ALQ)	483.939	483.939
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.554.033	1.554.033
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	500.892	500.298
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	194.011	193.981
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.984	120.984
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	62.684	62.684
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	17.025	16.973
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	18.197	18.145
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	41.380	40.543
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.337	656.337
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	195.759	195.134
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	358.537	357.409
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	358.537	357.409
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	358.537	357.409
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	293.587	292.692
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	484.378	482.887
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	451.428	450.174
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	134.389	133.716
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	134.338	133.716
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	369.015	367.332
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	502.476	501.102
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	159.560	159.201
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	43.998	43.897
TERRENO POLIGONO CASCANTE	319.494	319.494
LEZKAIRU 35,69% L6.2 terciario (PERMUTA L10-4)	436.834	435.937
TUDELA U.P.21	138.978	138.978
T.S. POLIG. URDIAIN	578.990	578.990
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.595.198	7.595.198
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.527	6.527
T.S. POLIG. ARAKIL	486.031	486.031
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.819.303	2.819.303
T.S. POLIG. GIE VALLE ELORZ	13.559.629	13.559.629
T.S. POLIG. VALLE DE ANUE	980	980
T.S. POLIG. LODOSA	830.762	824.556
TERRENO ANDOSILLA	214.385	211.717
P.I. ESTELLA (ONCINEDA)	806.304	804.387
T.S. POLIG. ARGUEDAS AMPL (S-15)	37.348	37.348

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Continuación	2025	2024
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.981.104	3.980.260
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.715	256.715
TERRENOS AMPLIACION CTP	7.893.180	7.893.180
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**54.319.788**	**55.152.567**

Durante el ejercicio 2025, el movimiento más significativo se corresponde con el traspaso del terreno vinculado a la promoción de Horno Coscolín, la cual ha sido parcialmente vendida (Nota 9.4).

Por su parte, durante el ejercicio 2024, las principales altas se correspondieron con el reconocimiento a valor razonable de las obras de urbanización en los terrenos de la ampliación de la Ciudad del Transporte, tras resolverse mediante sentencia en firme el litigio que la Sociedad tenía en curso con la UTE Sociedad de Navarra De Construcciones GM S.A., toda vez realizada la inscripción de dichas obras a nombre de la Sociedad. Así mismo, se produjo el traspaso del coste de los terrenos de la Fase III de Arrosadía Lezkairu a la partida "*Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados*" para su posterior venta (Nota 9.4).

Con el fin de ajustar el valor de los terrenos y solares a su valor de mercado, la Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2025, un deterioro por importe de 20.526 miles de euros (20.152 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El principal movimiento habido en el ejercicio por este concepto se corresponde con reversiones por importes de 412 miles de euros.

9.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

El detalle correspondiente a las promociones en curso de viviendas protegidas es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Zubiri 32-RG	830.805	830.805
Zubiri 32 VPT	1.079.721	1.079.721
Corella 20	340.081	338.534
Corella 1	1.159	1.093
Horno Coscolín	-	6.857.669
	2.251.766	**9.107.822**

Dentro de la obra en curso se recoge el coste incurrido en cada una de las promociones cuyo destino es la venta y que al cierre de ejercicio se encuentran sin finalizar.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha traspasado la promoción de Horno Coscolín, una vez finalizada la obra, para su posterior venta (Nota 9.4).

Por su parte, durante el ejercicio 2024 el principal movimiento se correspondió con el traspaso neto, del coste y deterioro del 50% de la promoción de viviendas de Horno Coscolín, desde inversiones inmobiliarias (Nota 7.1), y con el traspaso de la obra en curso de la Fase III de Arrosadía Lezkairu a la partida "Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados" del balance adjunto, para su posterior venta durante el ejercicio, tal y como se explica en la Nota 9.4 siguiente.

Al cierre 31 de diciembre de 2025, el importe correspondiente a las correcciones valorativas por deterioro de este tipo de activos asciende a 1.532 miles de euros (4.308 miles de euros en 2024), siendo el movimiento más significativo del año el traspaso del deterioro de Horno Coscolín.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Rocaforte Ampliación	384.150	384.150
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.837.549	1.837.549
Elorz	4.105.381	4.080.280
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	-	512.715
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
UPNA- Gariton	274.923	257.804
Infra. Valle de Elorz	42.818	42.818
Noain-Sarburu	447.325	447.325
Infra. Valdizarbe	249.424	249.424
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Andosilla	98.363	88.773
Alsasua	1.397.625	1.365.608
Centro Evangelista	459.713	549.119
Polígono Arakil	3.075.742	961.677
Lodosa	1.256.062	1.253.902
Pol. Cascante (no municipal)	61.236	58.833
Pol. Arguedas (sector 15)	142.638	92.742
Oncineda	25.376	25.376
CTP 3ª Fase	703.103	699.703
	16.142.397	**14.488.767**

Durante el ejercicio 2025, las altas más significativas se corresponden con las actuaciones realizadas en el Polígono Arakil por importe de 2.114 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio 2024, las altas más significativas se correspondieron con el traspaso de la reurbanización de unas naves en Aoiz al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto.

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 7.416 miles de euros (7.376 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Solar Los Arcos	568.919	568.919
Solar Guenduláin	1.176.369	1.176.369
	1.745.288	**1.745.288**

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al valor de mercado, a 31 de diciembre de 2025 hay registrado un deterioro por importe de 487 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2024).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Los terrenos situados en la localidad de Los Arcos fueron adquiridos en virtud del Acuerdo de Gobierno de 27 de febrero de 2006 para su inclusión, como Patrimonio Foral de Suelo Público, en el Banco Foral de Suelo, regulado por los artículos 230 y siguientes de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que su desarrollo y efectiva puesta en el mercado están condicionados por la política del Gobierno de Navarra en materia de Suelo y Vivienda Protegida.

9.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

El detalle del coste bruto de la vivienda protegida, locales y garajes terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Uztarroz 1	241.898	241.898
San Antón 8	282.074	282.074
Alsasua 16	213.183	213.183
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Horno Coscolin	2.745.631	--
Locales y garajes	7.008.354	8.060.265
	12.969.506	**11.275.786**

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los principales movimientos de esta partida se corresponden con el traspaso desde "*Vivienda protegida en curso*" y su posterior venta mediante la entrega de las viviendas y parte de los locales y garajes correspondientes a las promociones de Horno Coscolin y Arrosadia-Fase III, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se ha traspasado el deterioro de Horno Coscolin, el cual se encontraba registrado en el apartado de "*Vivienda protegida en curso*" y su posterior baja parcial tras la venta de una parte de las viviendas de dicha promoción (ningún movimiento en el ejercicio 2024). De este modo, el importe de correcciones valorativas por deterioro registrado por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe de 1.953 miles de euros (715 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Polígonos terminados:

El detalle del coste bruto de los polígonos terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.699.930	6.548.789
Mendavia	112.310	112.310
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	13.760.304	13.760.304
Melida	39.558	39.558
Arguedas	-	-
Arazuri- Orcoyen	1.434.538	1.434.538
Cadreita	36.785	36.785
Comarca 2	-	-
Sarriguren Fase 1	3.392.764	3.392.764
Meseta "Salinas"	672.881	672.881
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	-	-
Cortes	4.332.074	4.443.557
Artajona	829.873	829.873
Falces	478.835	478.835
Cabanillas 2 fase	3.667.690	3.634.322
Caparroso Municipal	60.010	85.517
Lekumberri	654.667	871.412
CTP 4 Fase	3.732.800	3.763.995
Lumbier	645.338	645.338
	42.254.663	**42.455.084**

Durante el ejercicio 2025 no se han producido movimientos de carácter significativo en este tipo de activos.

Por su parte, durante el ejercicio 2024, se registraron altas por importe de 3.246 miles de euros correspondientes a las actuaciones de la 4ª Fase de la Ciudad del Transporte. Por otro lado, las principales bajas se correspondieron con las ventas de determinadas parcelas situadas en la zona de Comarca 2 y Ciudad del Transporte 4ª Fase, por importes de 2.275 miles de euros y 11.343 miles de euros, respectivamente.

El importe de las correcciones valorativas por deterioro del ejercicio 2025 asciende a 2.169 miles de euros (2.055 miles de euros en 2024). Por otro lado, los movimientos habidos en ambos ejercicios por este concepto no resultan significativos.

9.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

Los movimientos de las correcciones valorativas por deterioro son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Saldo inicial	39.152.464	42.439.707
Dotaciones	675.182	1.286.524
Reversiones	(2.199.478)	(4.573.767)
	37.628.168	**39.152.464**

Durante el ejercicio 2025 las reversiones netas correspondientes a las obras en curso y terminadas han sido registradas dentro del epígrafe "Variación de existencias de producto en curso y terminado"

de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 1.878 miles de euros (reversiones netas de 196 miles de euros en 2024), mientras que las dotaciones netas correspondientes a inmuebles adquiridos, terrenos y solares han sido registradas en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 353 miles de euros (reversiones neta de 3.242 miles de euros en 2024).

9.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2025 asciende a 319 miles de euros (319 miles de euros en 2024).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
	319.973	**319.973**

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	-	2.543.488
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	2.054.777	2.206.889
	2.054.777	**4.750.377**

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, no existen compromisos firmes de compra.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Cuentas corrientes a la vista	12.575.813	5.096.847
	12.575.813	**5.096.847**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social está compuesto por 2.257 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

11.2 Reservas

(Euros)	Saldo Inicial	Reparto resultado (Nota 3)	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025				
Reserva legal	8.948.219	79.781	-	9.028.000
Reservas voluntarias	134.917.489	3.765.945	(8.761.612)	129.921.822
	143.865.708	**3.845.726**	**(8.761.612)**	**138.949.822**
Ejercicio 2024				
Reserva legal	8.948.219	-	-	8.948.219
Reservas voluntarias	134.917.489	-	-	134.917.489
	143.865.708	**-**	**-**	**143.865.708**

Con fecha 7 de mayo de 2025 el Accionista Único de la Sociedad acordó el traspaso a "*Reservas voluntarias*" de la pérdida correspondiente al ejercicio 2024, la cual figuraba registrada en el epígrafe "*Resultado de ejercicios anteriores*".

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

A cierre del ejercicio 2025 la reserva legal se encuentra completamente constituida. Por su parte, al cierre del ejercicio 2024 la reserva legal no se encontraba dotada en su totalidad.

11.3 Otras aportaciones de socios

Durante el 2024 el Accionista Único realizó aportaciones dinerarias por importe de 1.000.000 euros.

11.4 Dividendos

La Sociedad no ha repartido dividendos durante los últimos cinco ejercicios.

12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Los movimientos de las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
Ejercicio 2025						
Subvenciones no reintegrables	64.872.493	12.371.386	(34.645)	(2.485.024)	8.563	74.732.773
	64.872.493	**12.371.386**	**(34.645)**	**(2.485.024)**	**8.563**	**74.732.773**
Ejercicio 2024						
Subvenciones no reintegrables	59.257.719	6.706.636	(18.985)	(1.076.899)	4.022	64.872.493
	59.257.719	**6.706.636**	**(18.985)**	**(1.076.899)**	**4.022**	**64.872.493**

Como se han cumplido las condiciones establecidas para las concesiones de estas subvenciones, se han considerado como no reintegrables y, por tanto, se han registrado dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.

Las adiciones de los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden fundamentalmente a la concesión de ayudas monetarias y no monetarias para la construcción de viviendas destinadas al alquiler social.

El origen de las subvenciones de capital registradas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Comunidad Foral de Navarra	69.482.744	59.494.163
Administración Local	1.955.185	1.988.051
Estatal	182.488	186.477
Unión Europea	3.112.356	3.203.802
	74.732.773	**64.872.493**

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Comunidad Foral de Navarra	2.354.284	931.618
Administración Local	32.866	27.842
Estatal	4.000	4.000
Unión Europea	93.874	113.439
	2.485.024	**1.076.899**

Asimismo, el origen de las subvenciones de explotación registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Comunidad Foral de Navarra	2.394.559	1.978.431
Otros	404.041	1.069.135
	2.798.600	**3.047.566**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene saldos pendientes de cobro relacionados con subvenciones por importe de 10.711 miles de euros (10.187 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), los cuales figuran registrados en el epígrafe "*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Otros créditos con las Administraciones Públicas*".

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2025			
Provisión por terminación de actuaciones	14.092.085	1.797.360	15.889.445
Provisión por garantías de viviendas entregadas	170.820	-	170.820
	14.262.905	**1.797.360**	**16.060.265**
Ejercicio 2024			
Provisión por terminación de actuaciones	13.742.854	1.895.426	15.638.280
Provisión por garantías de viviendas entregadas	560.371	-	560.371
Provisión por operaciones comerciales	-	34.033	34.033
	14.303.225	**1.929.459**	**16.232.684**

Los movimientos habidos en estos epígrafes en los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Dotaciones	Excesos	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Provisiones a largo plazo					
Por terminación de actuaciones	13.742.854	349.232	-	-	14.092.086
Por garantías de viviendas entregadas	560.371	48.797	(397.213)	(41.136)	170.819
	14.303.225	**398.029**	**(397.213)**	**(41.136)**	**14.262.905**
Provisiones a corto plazo					
Por terminación de actuaciones	1.895.426	469.099	-	(567.165)	1.797.360
Por otras operaciones	34.033	-	-	(34.033)	-
	1.929.459	**469.099**	**-**	**(601.198)**	**1.797.360**
Ejercicio 2024					
Provisiones a largo plazo					
Por terminación de actuaciones	11.585.492	2.157.362	-	-	13.742.854
Por garantías de viviendas entregadas	683.194	34.448	(124.295)	(32.976)	560.371
	12.268.686	**2.191.810**	**(124.295)**	**(32.976)**	**14.303.225**
Provisiones a corto plazo					
Por terminación de actuaciones	2.122.448	2.490.074	(408.143)	(2.308.953)	1.895.426
Por otras operaciones	32.074	34.033	-	(32.074)	34.033
	2.154.522	**2.524.107**	**(408.143)**	**(2.341.027)**	**1.929.459**

Provisiones por garantía de viviendas entregadas

A lo largo de los últimos ejercicios, la Sociedad ha sido demandada por varias comunidades de vecinos en reclamación de reparación de deficiencias constructivas. Por este motivo, la Sociedad, en base a los históricos de reclamaciones que posee y a las valoraciones de sus asesores legales procede a dotar las oportunas provisiones para responder a las reclamaciones relacionadas con las viviendas ya entregadas.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Provisiones por terminación de actuaciones

Esta provisión obedece a estimaciones realizadas para cubrir los costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de polígonos y otras actuaciones.

El detalle de la provisión por actuaciones es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2025			
Comarca 2 (*)	9.341.927	-	9.341.927
Tierra Estella (*)	2.850.047	-	2.850.047
Cortes	239.785	-	239.785
Artajona	151.670	-	151.670
Cabanillas Fase 2 (*)	844.664	-	844.664
Melida	50.000	-	50.000
Irurtzun (**)	-	488.107	488.107
Salesianos	-	341.007	341.007
Lekumberri (*)	92.454	-	92.454
CTP 4ªFase (*)	-	593.176	593.176
Aoiz	521.539	-	521.539
Evangelistas	-	375.070	375.070
	14.092.086	**1.797.360**	**15.889.446**
Ejercicio 2024			
Comarca 2 (*)	9.223.211	-	9.223.211
Tudela	18.373	(36.746)	(18.373)
Tierra Estella (*)	2.618.589	-	2.618.589
Cortes	239.785	-	239.785
Artajona	151.670	-	151.670
Cabanillas Fase 2 (*)	806.296	-	806.296
Melida	50.000	-	50.000
Irurtzun (**)	542.395	-	542.395
Salesianos	-	341.007	341.007
Lekumberri (*)	92.535	-	92.535
CTP 4ªFase (*)	-	756.741	756.741
Aoiz (**)	-	521.539	521.539
Evangelistas (*)	-	312.885	312.885
	13.742.854	**1.895.426**	**15.638.280**

(*) La variación respecto al importe registrado al 31 de diciembre de 2024 se corresponde a la actualización de costes necesarios para realizar las actuaciones pendientes.

(**) Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a reclasificar al corto plazo el importe de los trabajos que se estiman serán realizados durante el próximo ejercicio.

14. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

	Clases									
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros			
Categoría	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	55.421.043	53.019.536	2.201.099	2.029.861	903.239	1.007.589	8.581.295	8.606.808	67.106.676	64.663.794
Total	**55.421.043**	**53.019.536**	**2.201.099**	**2.029.861**	**903.239**	**1.007.589**	**8.581.295**	**8.606.808**	**67.106.676**	**64.663.794**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	55.421.043	53.019.536	2.201.099	2.029.861	57.622.142	55.049.397
	55.421.043	53.019.536	2.201.099	2.029.861	57.622.142	55.049.397
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	903.239	1.007.589	3.580.715	1.467.839	4.483.954	2.475.428
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	-	-	149.923	225.421	149.923	225.421
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	4.850.657	6.913.548	4.850.657	6.913.548
	903.239	1.007.589	8.581.295	8.606.808	9.484.534	9.614.397
	56.324.282	**54.027.125**	**10.782.394**	**10.636.669**	**67.106.676**	**64.663.794**

14.1 Pasivos financieros a coste amortizado - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	55.421.043	53.019.536
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	903.239	1.007.589
	56.324.282	**54.027.125**

El desglose y movimiento del ejercicio de las "*Deudas con entidades de crédito*" por tipología es el siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

(Euros)	Saldo inicial	Aumentos/ Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2025			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	41.637.081	(641.601)	40.995.480
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	97.617	(9.518)	88.099
	41.734.698	**(651.119)**	**41.083.579**
Ejercicio 2024			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	42.234.343	(597.262)	41.637.081
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	4.290.800	(4.193.183)	97.617
	46.525.143	**(4.790.445)**	**41.734.698**

El desglose por vencimientos de la deuda a largo plazo es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Entre 1 y 2 años	497.361	322.970
Entre 2 y 3 años	506.059	1.040.226
Entre 3 y 4 años	2.484.529	2.268.485
Entre 4 y 5 años	3.033.409	2.277.495
Más de 5 años	48.899.685	47.110.360
	55.421.043	**53.019.536**

El saldo más significativo se corresponde con un crédito por importe de 39.750 miles de euros con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) cuyas características se indican a continuación:

- Con fecha 3 de julio de 2017, y tras obtener la correspondiente autorización por parte del Gobierno de Navarra, la Sociedad firmó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación con la finalidad de financiar un proyecto de construcción de vivienda social de eficiencia energética (NAVARRA SOCIAL HOUSING I). El importe máximo disponible del crédito asciende a 39.750.000 euros. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de dicho crédito se encuentra dispuesto en su totalidad. Los tipos de interés aplicables a las diferentes disposiciones se encuentran en un rango entre el 0,97% y el 3,74% TAE y los inmuebles afectos tienen garantía hipotecaria.

- Con fecha 21 de diciembre de 2022, la Sociedad firmó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación con la finalidad de financiar un proyecto de construcción de vivienda social de eficiencia energética (NAVARRA SOCIAL HOUSING II). El importe máximo disponible del crédito asciende a 23.592.321,51 euros. Este importe puede ser dispuesto en un máximo de 5 disposiciones, teniendo como fecha límite de disponibilidad el 21 de diciembre de 2025. Así mismo el 23 de octubre de 2023, se formalizó el contrato de aval entre BEI y la Comunidad Foral de Navarra, actuando como avalista en el cumplimiento de los importes adeudados por la Sociedad hasta un importe máximo de 24.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe dispuesto por la Sociedad asciende a 12.000.000 euros, en ambos ejercicios.

Estas operaciones de financiación suponen la obligación de cumplir durante toda la vida del contrato los siguientes ratios:

- El ratio de Deuda Total sobre Patrimonio Neto por debajo del 35% hasta 2027 y por debajo del 20% a partir de 2028.
- El ratio de Deuda Total sobre EBITDA por debajo de 12x hasta 2027 y por debajo de 8x a partir de 2028.

- El ratio de EBITDA más efectivo del año anterior sobre Servicio de la Deuda superior a 3x a partir de 2028.

Adicionalmente, la Sociedad deberá mantener en todo momento de vigencia del contrato de financiación, un Patrimonio Neto de al menos 180 millones de euros.

Las líneas de crédito que la Sociedad tiene sin disponer a 31 de diciembre de 2025 ascienden a un total de 11.592 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2024).

14.2 Pasivos financieros a coste amortizado - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes		
Otros pasivos financieros	2.201.099	2.029.861
	2.201.099	2.029.861
Pasivos financieros corrientes		
Otros pasivos financieros	3.580.715	1.467.839
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	149.923	225.421
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.850.657	6.913.548
	8.581.295	8.606.808
	10.782.394	**10.636.669**

Otros pasivos financieros

El detalle de las deudas a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.621.879	1.451.789
Depósitos recibidos a largo plazo	20.324	19.176
Otras deudas	558.896	558.896
	2.201.099	**2.029.861**
Corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	186.291	185.417
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	23.330	1.280.990
Deudas a corto plazo transformables en subvenciones	3.369.662	-
	3.580.715	**1.467.839**
	5.781.814	**3.497.700**

Las fianzas y los depósitos recibidos por la Sociedad se corresponden con los importes recibidos por los arrendamientos tanto de viviendas como de naves industriales.

El epígrafe "*Otros pasivos financieros a largo plazo - Otras deudas*" del pasivo del balance adjunto recoge, al 31 de diciembre de 2025, la deuda que tenía Natural Climate Systems, S.A. con el Gobierno de Navarra por la compra de unos terrenos en Echauri y Tajonar por importe de 558.896 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2024) asumida por la Sociedad previamente a la liquidación de esta participada (Nota 18.1).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

El desglose por vencimientos de este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Más de 5 años	558.896	558.896
	558.896	**558.896**

En el epígrafe "*Otros pasivos financieros a corto plazo - Otras deudas*" del pasivo del balance adjunto figuraban, a 31 de diciembre de 2024, la deuda correspondiente a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra derivadas de la compra con pago aplazado de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra en 2012, cuyo importe ascendía a un importe total de 1.260 miles de euros entre principal e intereses no vencidos (Nota 17.1).

Por su parte, el epígrafe "*Deudas a corto plazo transformables en subvenciones*" recoge los importes correspondientes a sendas subvenciones concedidas por el Gobierno de Navarra, las cuales ascienden a 2.850 miles de euros y 520 miles de euros, respectivamente, y para las que el periodo de ejecución de las actuaciones asociadas se sitúa entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2026. El plazo de justificación de las mencionadas subvenciones finaliza el 31 de marzo de 2027

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Los saldos registrados en estos epígrafes, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, se corresponden fundamentalmente con los importes pendientes de pago a sociedades del Grupo CPEN correspondientes a cuentas corrientes.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Proveedores	4.144.378	4.676.570
Acreedores varios	165.322	8.229
Anticipos de clientes	540.957	2.228.749
	4.850.657	**6.913.548**

15. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos por impuesto diferido	6.443	8.061
Activos por impuesto corriente	967.702	995.410
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	10.711.360	10.187.516
	10.711.360	10.187.516
	11.685.505	**11.190.987**
Pasivos por impuesto diferido	224.041	191.225
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	490.215	610.412
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	323.167	309.253
Organismos de la Seguridad Social acreedores	262.128	203.710
	1.075.510	1.123.375
	1.299.551	**1.314.600**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2025						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	-	-	2.035.987	-	-	12.371.386
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	-	-	(6.529)	-	-	(34.645)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			2.042.516	-	-	12.336.741
Diferencias permanentes	195	-	195	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	324.716	(1.967.665)	(1.642.949)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	--	(279.835)	(279.835)	-	-	-
Base imponible			119.927			

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Como se indica en la Nota 4.11, la Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto sobre sociedades, tal y como establece el artículo 58 de la Ley Foral 24/1996 de 30 de diciembre, del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se ha acogido a la Ley Foral 20/2011, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias que le otorga una bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la enajenación y el arrendamiento de bienes inmuebles e instalaciones en los polígonos industriales y áreas residenciales y de otros usos, incluyendo el dotacional y comercial, por ella promovidos, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la promoción de suelo industrial o residencial de promoción pública en el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la enajenación o desde la fecha de obtención de las rentas por el arrendamiento, según corresponda.

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2025		2024	
(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	2.042.516	12.336.741	3.855.285	6.687.858
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	111.933	3.454.287	891.370	1.872.600
Gastos no deducibles	-	-	-	-
Activos por impuestos diferidos no activados	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(78.354)	-	(280.000)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(33.243)	(3.419.642)	(605.256)	(1.853.821)
Deducciones aplicadas no activadas	(84)	-	(1.529)	-
Otros	6.277	-	4.975	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**6.529**	**34.645**	**9.560**	**18.779**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	2025 Cuenta de pérdidas y ganancias	2025 Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	2024 Cuenta de pérdidas y ganancias	2024 Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Impuesto corriente				
Operaciones continuadas	252	-	4.585	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	599	33.244	598	18.779
Por provisiones	1.019	-	-	-
Por amortizaciones	4.659	-	4.377	-
	6.529	**33.244**	**9.560**	**18.779**

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar (a cobrar) es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Impuesto corriente	252	4.585
Retenciones y pagos a cuenta	(967.954)	(999.995)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(967.702)**	**(995.410)**

15.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias	Variaciones reflejadas en Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2025				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.042	(599)	-	6.443
Provisiones	1.019	(1.019)	-	-
	8.061	(1.618)	-	6.443
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(184.587)	8.563	(36.720)	(212.744)
Amortización acelerada	(6.638)	(4.659)	-	(11.297)
	(191.225)	3.904	(36.720)	(224.041)
Ejercicio 2024				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.640	(598)	-	7.042
Provisiones	1.019	-	-	1.019
	8.659	(598)	-	8.061
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(169.623)	3.815	(18.779)	(184.587)
Amortización acelerada	(2.262)	(4.376)	-	(6.638)
	(171.885)	(561)	(18.779)	(191.225)

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos ejercicios de acuerdo con los presupuestos. También ha analizado el periodo de reversión de las

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

diferencias temporarias imponibles. En base a este análisis, la Sociedad ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las diferencias temporarias deducibles para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tiene bases imponibles pendientes de compensar para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido ya que, dadas las bonificaciones fiscales con las que cuenta la Sociedad, podría no estar razonablemente asegurada su recuperación. El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar en función del año del año de generación es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2025	2024
2014	2029	--	--
2015	2030	26.935.041	25.725.785
		26.935.041	**25.725.785**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2025	2024
Deducciones por inversiones			
2012	2027	763.112	763.196
2013	2028	668	668
2015	2030	2.730	2.730
2016	2031	930	930
2018	2032	841	841
		768.281	**768.365**

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	2.489.735	29.910.761
Venta locales, garajes y trasteros	1.407.132	516.320
Venta terrenos y solares no transformados	325.718	316.501
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	17.890.042	16.672.794
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	8.411.294	4.764.567
Otras prestaciones de servicios	1.016.141	828.686
	31.540.062	**53.009.629**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	31.540.062	53.009.629
	31.540.062	**53.009.629**

Durante el ejercicio 2025 las principales ventas se corresponden con la venta de parte de los inmuebles de la promoción Horno Coscolin (Nota 9.4). Por su parte, durante el ejercicio 2024 las principales ventas se correspondieron con la promoción de viviendas de la Fase III de Arrosadía, y parcelas situadas en Comarca 2 y Ciudad del Transporte 4ª (Nota 9.4).

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2025 y 2024, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono es el siguiente:

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2025	2024
ANSOAIN	74.575	72.613
BURLADA	173.460	172.870
BARAÑAIN	136.997	130.942
ERMITAGAÑA II	14.165	13.621
CIZUR	104.109	101.622
VILLAVA	50.960	49.149
ROCHAPEA-20	98.580	95.569
CHANTREA-20	115.074	113.821
MENDILLORRI-64	376.376	367.407
TUDELA-32	170.931	167.390
BERIAIN-24	123.108	124.217
ROCHAPEA-36	229.349	223.795
ROCHAPEA-18	98.260	89.874
AZUCARERA-22	149.348	146.078
S.JORGE-42	244.904	238.694
BERRIOZAR-46 (5-E)	307.683	297.155
BERRIOZAR-46 (5-C)	304.363	297.612
BARAÑAIN-35	134.092	129.577
SAN JORGE-40	235.974	227.648
ROCHAPEA-20	113.956	110.826
BUZTINTXURI-24	134.159	132.389
ROCHAPEA-25	146.091	142.319
SARRIGUREN-12	78.850	76.916
SARRIGUREN-18	126.487	119.943
MENDILLORRI-80	461.222	448.599

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Continuación	2025	2024
AMIGOS DEL PAIS-32	215.888	202.668
SARRIGUREN-51	369.165	346.366
BOLSA ALQUILER LIBRE	3.666.161	3.073.604
UZTARROZ-4	12.090	11.761
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	3.215.188	2.863.231
TUDELA 23	151.882	149.165
TUDELA 9	16.274	17.291
JAURRIETA 3	10.291	8.892
EUGUI 4	25.254	26.093
ROCHAPEA-15	96.659	93.849
BUZTINTXURI-27	17.066	16.696
BUZTINTXURI-55	282.285	272.506
ROCHAPEA-55	331.367	320.532
ENTREMULTILVAS-42	240.920	234.683
ESTELLA 13 (IMPRENTA) (ANTIGUO HOSPITAL ESTELLA)	46.814	46.337
ARDOI 34	245.884	237.144
CAMINEROS SANGÜESA	6.367	6.195
RIPAGAINA-62 BF2.3	371.200	359.085
AURITZ/BURGUETE 4	13.451	11.115
COMPAÑIA 4	15.899	14.740
AURIZBERRI	14.681	12.799
CAMINEROS RONCAL	1.930	1.875
ESTELLA 18	112.018	112.874
ERLATEGUI 4-ALTSASU	11.599	11.471
HARINERA AOIZ	138.406	135.876
NAVES EN POLÍGONOS	1.665.450	2.311.993
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	585.313	639.250
VIVIENDA USADA	163.467	149.174
UJUE	24.490	19.718
CASCANTE 8	43.501	45.642
GARRALDA 4	18.902	16.105
BERA 8	52.448	51.357
CAMINEROS SAN JORGE (NICASIO LANDA)	50.238	31.200
TUDELA 19	30.252	27.742
SARRIGUREN 103	725.155	530.521
CAMINEROS ORONOZ MUGAIRE	15.360	12.500
ENTREMUTILVAS-39	257.335	118.618
ITURGOIEN	7.165	2.957
BAKAIKU-3	13.391	2.820
TUDELA-48	--	1.200
TUDELA-27	189.635	30.975
OTEIZA 4	21.280	3.528
RIPAGAINA 47	115.836	-
AZPILAGAÑA-32	53.151	-
RIPAGAINA 46	14.107	-
SAN ANTON 8	11.754	-
	17.890.042	**16.672.794**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

En los próximos años se espera mantener la política de obtención de rentas por arrendamiento en estas mismas promociones.

Los contratos a través de los que se obtienen estas rentas para las promociones son contratos de alquiler de vivienda protegida a siete años, renovables año a año y visados por el Departamento de Vivienda.

En el caso del alquiler de las naves en polígonos, los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años, no habiendo cuotas contingentes.

Dentro de la política de vivienda procede incentivar la salida al mercado de alquiler de parte del parque residencial, creando una bolsa de alquiler donde los propietarios aporten onerosamente viviendas vacías para que sean luego alquiladas. El Decreto Foral 4/2006 en su artículo 100 prevé que el Gobierno de Navarra encomiende a la Sociedad la gestión de la bolsa de alquiler referida.

Esta gestión, que supone abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 7 años y medio, y que se alquile a personas físicas durante 7 años (con renovación anual) al mismo precio, ha sido deficitaria durante los ejercicios 2025 y 2024, como consecuencia de la vigencia de ciertos contratos antiguos en los que dicho precio cobrado ha sido inferior que el pagado al propietario del inmueble.

Los presupuestos de Navarra para 2025 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 899 miles de euros (721 miles de euros en el ejercicio 2024).

La Sociedad tiene la obligación de calcular e informar del déficit de la Bolsa de Alquiler al Gobierno de Navarra. Los importes de déficit definitivos correspondientes a la Bolsa de Alquiler, para los ejercicios 2025 y 2024, han ascendido a:

(Euros)	2025	2024
Renta pagada a propietarios (*)	7.054.554	6.144.433
Renta facturada a inquilinos (sin morosidad)	(6.406.999)	(5.751.830)
Seguros	96.902	89.492
Reparaciones	125.655	216.100
Total déficit	**870.11**	**698.195**

(*) Los gastos relacionados con el alquiler de viviendas a terceros que forman parte de la Bolsa de Alquiler se han registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los detalles de los ingresos por encomiendas recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2025 y 2024, se detallan en la Nota 17.2.

La práctica totalidad de estos ingresos son por encargos de duración anual. Los saldos pendientes de cobro por este concepto ascienden a 1.359.964 euros en 2025 y 289.111 euros en 2024.

16.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	2025	2024
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(83.617)	(112.764)
Variación de existencias	4.579	(475.054)
	(79.038)	**(587.818)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(33.532)	(33.544)
Variación de existencias	(832.780)	(1.347.545)
	(866.312)	**(1.381.089)**

16.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(7.171.743)	(6.822.659)
	(7.171.743)	(6.822.659)
Cargas sociales		
Seguridad social	(2.160.484)	(1.999.256)
Otros gastos sociales	(77.064)	(62.130)
	(2.237.548)	(2.061.386)
	(9.409.291)	**(8.884.045)**

16.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Arrendamientos y cánones	(2.132)	(1.914)
Reparación y conservación	(3.513.893)	(4.411.574)
Servicios profesionales independientes	(217.005)	(204.305)
Transportes	(28.466)	(29.308)
Primas de seguros	(58.568)	(159.088)
Servicios bancarios	(16.854)	(25.183)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(139.350)	(128.916)
Suministros	(57.279)	(58.468)
Otros servicios	(717.199)	(733.980)
	(4.750.746)	**(5.752.736)**

16.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(31.370)	(77.399)
Intereses por deudas con terceros	(1.509.305)	(1.574.354)
	(1.540.675)	**(1.651.753)**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Tal y como se explica en la Nota 7.1, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha capitalizado parte de estos gastos financieros por importe de 654.299 euros (520.912 euros en el ejercicio 2024), cuyo detalle por activo inmobiliario es como sigue:

	2025	2024
Sarriguren 103	--	30.771
Ripagaina 47	47.329	94.659
Azpilagaña 32	40.152	120.459
Ripagaina 46	75.950	82.855
Entremutilvas 39	--	46.729
Barañain 58	115.088	115.089
Tudela 27	--	30.350
Mugartea 54	162.882	--
Alsasua 21	58.917	--
Sangüesa 20	57.850	--
Mugartea 16	57.015	--
Lumbier 12	39.116	--
	654.299	**520.912**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Gobierno de Navarra	Entidad dominante última
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Sociedad dominante
Nasertic, S.A.U.	Empresas del grupo
Tracasa, S.A.	Empresas del grupo
Tracasa Instrumental, S.L.U.	Empresas del grupo
Navarra de Infraestructuras de Cultura, Deporte y Ocio, S.L.	Empresas del grupo
Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L.	Empresas del grupo
Gestión Ambiental de Navarra, S.A.U.	Empresas del grupo
Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.	Empresas del grupo
Centro Navarro de Aprendizaje de Idiomas, S.A.	Empresas del grupo
INTIA	Empresas del grupo
Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.L.	Empresas del grupo
Navarra de Infraestructuras Locales, S.A.U.	Empresas del grupo
Salinas de Navarra, S.A.	Empresas del grupo

17.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2025				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8.2)	1.359.964	4.150	99.699	1.463.813
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 12)	10.202.742	-	-	10.202.742
Deudas a largo plazo (Nota 14.2)	(558.896)	-	-	(558.896)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.2)	-	(99.527)	(50.396)	(149.923)
Ejercicio 2024				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8.2)	289.111	-	40.593	329.704
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 12)	9.574.604	-	-	9.574.604
Deudas a largo plazo (Nota 14.2)	(558.896)	-	-	(558.896)
Deudas a corto plazo (Nota 14.2)	(1.260.369)	-	-	(1.260.369)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.2)	-	(88.019)	(137.402)	(225.421)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2025				
Prestaciones de servicios	6.829.247	4.150	1.577.897	8.411.294
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	4.748.842	-	-	4.748.842
Servicios exteriores	-	60.107	449.304	509.411
Gastos financieros (Nota 16.6)	-	-	31.370	31.370
Ejercicio 2024				
Prestaciones de servicios	2.800.105	4.789	1.977.555	4.782.449
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	2.825.887	-	-	2.825.887
Servicios exteriores	-	(172.708)	(367.088)	(539.796)
Gastos financieros (Nota 16.6)	(39.673)	-	(77.399)	(117.072)

Los saldos más importantes se corresponden con las deudas a pagar y los gastos financieros derivados de estas deudas tanto al Gobierno de Navarra como a otras empresas del grupo CPEN por las compras, en ejercicios anteriores, de activos inmobiliarios (solares y edificios) con pago aplazado.

17.2 Condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra

La Disposición Adicional Segunda de la Ley Foral 6/2020, de 6 de abril, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID -19), prorroga la vigencia de las declaraciones de ente instrumental de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, en tanto que se apruebe el decreto foral que regule los Entes Instrumentales de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se encuentra actualmente en tramitación.

Por lo anterior, a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad mantiene la condición de ente instrumental.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

Según el punto 1 del artículo 12 de la Directiva Europea 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, para que los contratos adjudicados por un poder adjudicador queden excluidos del ámbito de aplicación de dicha Directiva, tiene que cumplir, entre otras condiciones, *"que más del 80% de las actividades de esa persona jurídica se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que la controla"*.

Dicha directiva ha sido objeto de transposición en Navarra a través de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos que, en su artículo 8.2, exige como uno de los requisitos para ostentar la condición de ente instrumental *"que más del 80% de sus actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que la controla o por otras personas jurídicas controladas por dicho poder adjudicador"*.

A estos efectos, se desglosan los ingresos de explotación derivados de las operaciones que la Sociedad ha realizado con la Comunidad Foral en los tres últimos ejercicios:

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2023	2024	2025	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	15,97%	11,95%	27,30%	17,21%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	4.156.810,25	4.764.567,43	7.068.792,31	5.330.056,66
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	2.291.626,53	1.978.431,37	2.329.672,79	2.199.910,23
SUBTOTAL	6.448.436,78	6.742.998,80	9.398.465,10	7.529.966,89
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	76,59%	84,02%	65,26%	76,81%
VENTAS	15.953.233,74	30.227.260,77	2.815.452,68	16.331.982,40
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	14.345.473,71	16.518.026,45	18.305.039,23	16.389.513,13
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	621.212,38	683.350,70	1.342.501,21	882.354,76
SUBTOTAL	30.919.919,83	47.428.637,92	22.462.993,12	33.603.850,29
OTROS INGRESOS	7,44%	4,03%	7,43%	5,97%
VENTAS	1.515.043,87	516.320,42	1.407.132,17	1.146.165,49
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	72.627,95	154.767,71	0,00	75.798,55
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	184.407,02	145.335,74	601.143,92	310.295,56
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.023.282,43	1.069.134,13	468.927,03	853.781,20
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	208.893,32	389.456,19	81.864,88	226.738,13
SUBTOTAL	3.004.254,59	2.275.014,19	2.559.068,00	2.612.778,93
TOTAL	40.372.611,20	56.446.650,91	34.420.526,22	43.746.596,11

17.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha llevado a cabo remuneración alguna a los miembros del Consejo de Administración. Por su parte la remuneración percibida por la alta dirección de la Sociedad ha sido la siguiente:

(Euros)	2025	2024
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	205.596	199.053
	205.596	**199.053**

En la remuneración de la Alta Dirección, se incluye la remuneración del Gerente y del Director de Suelo Industrial de la Sociedad.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importes de 8.016 euros en ambos ejercicios.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son aprobadas por los Administradores de misma. En base a estas políticas, el Departamento Financiero sigue unas normas internas de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

18.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Todas las operaciones comerciales de la Sociedad se realizan con pago al contado, salvo las que se efectúan para entidades públicas de Navarra, o para el propio accionista único, por lo que no es necesaria la definición y establecimiento de políticas de riesgos con clientes y deudores. Sólo por excepción se pueden originar casos particulares aislados que puedan originar saldos pendientes de cobro, que siempre y en todos los casos cuentan con el conocimiento y previa aprobación de la Gerencia.

La actividad de promoción inmobiliaria destinada al alquiler de vivienda protegida que desempeña la Sociedad ha llevado a la acumulación de saldos pendientes de cobros significativos relacionados con subvenciones concedidas para financiar y facilitar dicha actividad. En su mayoría se corresponden con saldos pendientes con el Gobierno de Navarra, por lo que la Sociedad entiende que no existen riesgos de ningún tipo respecto a su recuperabilidad.

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio correspondientes a empresas de grupo y deudores comerciales se corresponden con los criterios expuestos al tratarse básicamente de encomiendas del Gobierno de Navarra y de operaciones con otras sociedades públicas.

Mensualmente se realiza un seguimiento de los saldos pendientes de cobrar por parte de la Dirección Financiera, recabando la información necesaria para mantener actualizada la previsión de tesorería de la Sociedad.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

No existen saldos pendientes, a excepción de los de carácter fiscal, cuya antigüedad e importe tengan relevancia y que merezcan ser detallados aquí.

18.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente al volumen de financiación cubierto por los préstamos del Convenio de Financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, firmado cada año por el Gobierno de Navarra con el conjunto de entidades. Dentro de dicho convenio se ha optado por la posibilidad de subsidiación de intereses en el grueso de las promociones de alquiler. Para el caso de las promociones en curso, tanto en venta como en alquiler, los nuevos préstamos negociados son libres debido a la situación actual que vive el mercado financiero.

Otro riesgo de cambio en los tipos de interés está relacionado con las provisiones por expropiaciones de terrenos debido a que, cuando se dicten las sentencias definitivas, incluirán los intereses devengados desde la expropiación hasta el pago. Estos intereses se van actualizando al cierre de cada ejercicio por lo que este riesgo queda reducido al importe correspondiente al año en curso.

La deuda con el Banco Europeo de Inversiones esta referenciada a un tipo de interés fijo en el momento de la toma de cada disposición. La actual evolución de los tipos de interés se traduce en un incremento del coste de la deuda para las nuevas disposiciones. Para aquellos pasivos financieros suscritos con entidades de crédito referenciados a tipo variable, el impacto de un incremento en los tipos nominales de un +/-1% no resulta significativo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo al realizar sus operaciones exclusivamente en euros, sin que existan activos ni pasivos financieros en otras monedas.

Riesgo de precio

Igualmente, la Sociedad tampoco está expuesta a este riesgo al no disponer de activos financieros materializados en instrumentos de patrimonio de otras sociedades, ni a través de fondos de inversión ni de un modo directo. Únicamente se opera mediante colocaciones de liquidez a muy corto plazo no sometidas al riesgo de precio.

El único riesgo de precio al que se encuentra expuesto la Sociedad, se corresponde con la evolución/volatilidad del precio del mercado inmobiliario. Este riesgo no puede ser cubierto ni predecirse.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

18.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. La Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 14.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías y sexos son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2025					
Directores	2	-	2	2	
Técnicos A	25	32	57	59	
Técnicos B	26	44	70	68	1
Administrativos	2	45	47	46	1
Trabajadores no cualificados	1	-	-	1	
	56	**121**	**176**	**176**	**2**
Ejercicio 2024					
Directores	2	-	2	2	-
Técnicos A	31	41	72	67	-
Técnicos B	25	40	65	57	-
Administrativos	2	48	50	47	3
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	61	**129**	**190**	**174**	**3**

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2025	2024
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	17.000	17.000
Otros distintos:		
Otros servicios	1.500	1.500
Servicios fiscales	-	-
	18.500	**18.500**

19.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	22	29
Ratio de operaciones pagadas	23	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	10
(Euros)		
Total pagos realizados	26.405.943	45.621.021
Total pagos pendientes	3.196.577	3.894.500

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024:

Ejercicio	Facturas pagadas a proveedores en un período inferior al máximo legal			
	Euros	Número	% sobre el total de pagos	% sobre el nº total de facturas
2025	24.582.510	4.565	93%	98%
2024	43.446.130	5.486	95%	99%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

19.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2025 se ha producido una intensificación del conflicto e inestabilidad política en Oriente Medio. Estos acontecimientos han dado lugar a una mayor incertidumbre y volatilidad en determinados mercados internacionales, principalmente a través del incremento del precio de la energía. Dado el carácter reciente de estos acontecimientos, la Sociedad no dispone, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de información suficiente para estimar de manera razonable el posible impacto que dichos acontecimientos pudieran tener sobre su actividad. La Dirección continúa monitorizando la situación y evaluando los posibles efectos de esta situación.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho adicional que pudiera afectar significativamente a su contenido y que no haya sido incluido en las mismas.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Informe de gestión
Ejercicio 2025

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2025

La aprobación de la nueva Ley de Vivienda Asequible en junio de 2025 hace necesario un cambio profundo en las políticas públicas de vivienda en Navarra.

Y el Gobierno de Navarra ha determinado el papel de Nasuvinsa como sociedad encargada de gestionar las políticas de vivienda pública y garantizar la sostenibilidad económica de este esfuerzo promotor.

Con EtxeON surge una nueva marca y un nuevo modelo de gestión que busca optimizar al máximo los recursos públicos y ampliar de manera constante y en el largo plazo el parque de vivienda pública y publico-privada en toda la Comunidad Foral.

Su objetivo es garantizar a la ciudadanía una vivienda digna, eficiente y asequible, aprendiendo de la experiencia del programa Navarra Social Housing (NSH) (2016–2025), que permitió edificar más de 500 viviendas en distintas localidades.

Por lo que, a lo largo del año 2025, la sociedad pública de suelo y vivienda ha continuado con las herramientas fundamentales en materia de alquiler de vivienda:

- La Estrategia de Vivienda de Navarra:
  - La Fase I (NSH) se compone de 591 viviendas (520 de promoción directa y 71 en colaboración público-privada). Durante el 2025 se ha finalizado las obras de 2223 viviendas, alcanzando el 100% de ejecución del programa de promoción directa.
  - La Fase II (EtxeOn) prevé la construcción de unas 735 viviendas en diferentes municipios de Navarra (355 de promoción directa y 380 en colaboración público-privada). De las cuales, 380 viviendas serán de alquiler asequible y 128 en cesión de derecho de superficie. Durante el 2025, están en curso las obras de 123 viviendas.
  - Estas viviendas nuevas se van sumando al parque ya existente de viviendas propiedad de la sociedad pública.
  - Esta Estrategia cuenta con ayudas europeas Next Generation y financiación del BEI ((Banco Europeo de Inversiones).

- La potenciación del programa de la Bolsa de Alquiler.

- Gestión del alquiler de casi 2.600 viviendas (1.500 de ellas propiedad de Nasuvinsa y 1.100 de propietarios privados). Las nuevas viviendas, se van sumando al parque ya existente de viviendas propiedad de la sociedad pública.

- La promoción de políticas de rehabilitación y regeneración urbana. Cabe destacar:

  - El Plan de Rehabilitación Rural (PRR) en curso. Se han entregado 8 de las 14 viviendas previstas.
  - Gestión de fondos del Programa Operativo FEDER Navarra 21-27, que han concedido a NASUVINSA una ayuda del 40 % del coste destinado a la rehabilitación energética de 3 edificios del parque propio en la comarca de Pamplona, en los que se va a actuar. Durante 2025 se han iniciado las obras en Mendillorri (64 viviendas).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

La Sociedad ha continuado promocionando viviendas en régimen de compraventa. A lo largo de 2025, se han entregado 17 de las 24 viviendas en Horno Coscolín de Tudela finalizadas en 2024. En 2026 se completará la entrega.

En lo referente a la rehabilitación energética de viviendas privadas, se está reforzando la actividad, con el impulso público a las políticas de rehabilitación de las envolventes de edificios y puesta en funcionamiento de sistemas de calor colectivos a partir de la biomasa. A través de los proyectos europeos, Life-Nadapta (acción C6.9) y ELENA-PRIMAVERA se han dinamizado actuaciones de rehabilitación energética en ocho comarcas de Navarra.

En 2025, finalizados estos proyectos europeos, se ha dado continuidad al servicio prestado, a través del encargo de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Navarra, para la asistencia a comunidades de propietarios y titulares de vivienda en materia de rehabilitación en su conjunto, y no únicamente de materia de rehabilitación energética. Se han mantenido las 8 oficinas del territorio y renovado convenios de co-financiación con 37 ayuntamientos, se han impulsado rehabilitaciones de 400 viviendas, por una inversión de 9,5m€, obras que se prevé iniciar a lo largo de 2026. Igualmente, se ha mantenido la asistencia de obras en ejecución de más de 800 viviendas.

Nasuvinsa también, lleva trabajando en materia de comunidades energéticas desde el año 2020 de la mano del Servicio de Transición Energética (STE) del Gobierno de Navarra. Se consideró que el impulso de las Comunidades Energéticas (CE) era un tema de gran interés para contribuir al cambio de modelo energético de Navarra y se consideró a NASUVINSA un agente apropiado para el impulso de dichas comunidades energéticas, por lo que, le ha encargado la creación y gestión de la OTC Navarra. Un proyecto financiado al 50% por el Gobierno de España en el que se ha creado una red de oficinas por todo Navarra para el asesoramiento en materia de Comunidades Energéticas. Como resultado se han desplegado 6 oficinas de atención próxima por el territorio, atendido 357 consultas, realizado 23 webinares, 96 jornadas de proximidad (sesiones informativas, talleres, etc…), alcanzando a 3.383 personas, 95 PYMES, Y 270 entidades locales. Como resultado final se han creado 43 nuevas comunidades energéticas, siendo referente Navarra, como la comunidad autónoma con más comunidades energéticas por habitante y la segunda en la que más porcentaje de municipios cuentan ya con una comunidad energética.

Paralelamente, también desde el año 2020 el Área de Transición Energética de la empresa está trabajando en el desarrollo de Comunidades Energéticas en ámbito industrial.

Por otro lado, se ha continuado con el proyecto europeo PLAN4CET para apoyar a las regiones y ciudades europeas a diseñar, desarrollar y aplicar planes de transición hacia una energía limpia.

En cuanto a suelo industrial, en el Plan Director de Suelo Industrial llevado a cabo en 2024 se hizo un estudio de diversos ámbitos de la geografía navarra para desarrollos industriales que incentiven la actividad económica en las diferentes comarcas de Navarra con varios objetivos:

- Equilibrio territorial y distribución en las distintas comarcas industriales de Navarra
- Equilibrio de grandes y medianas implantaciones
- Viabilidad técnica de infraestructuras exteriores
- Costes unitarios viables económicamente para el desarrollo en cada uno de los desarrollos

En 2025, en colaboración con el departamento de Industria, se ha hecho una primera selección de lugares en base a criterios técnicos, económicos y de cohesión territorial para comenzar con los estudios de viabilidad, que servirán para:

- La selección de los proyectos más viables con justificación técnica y económica.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

- Base para la redacción de los instrumentos urbanísticos y los futuros proyectos técnicos de urbanización.

Durante 2025, también se han adjudicado las obras de urbanización del AAEE de Arguedas, terminado la construcción de una nave en Aoiz, completado obras de abastecimiento de aguas en el campus empresarial de Lekaroz etc.

Por su parte, el Departamento de Lursarea ha venido brindando apoyo técnico a Gobierno de Navarra para el impulso del desarrollo sostenible en el conjunto del territorio. Así se ha apoyado a 12 Direcciones Generales, en la elaboración de diagnósticos y análisis territoriales, herramientas de visualización de datos, así como en la dinamización en los territorios de algunos programas y planes como el Plan del Pirineo, los Planes De Acción por el Clima y la Energía o la oficina de la biomasa.

Durante 2025 se ha dado apoyo técnico a la Dirección General de Administración Local y Despoblación en la implementación de la estrategia de lucha contra la despoblación, con la elaboración de un indicador multidimensional que aproxima la vulnerabilidad de cada municipio a la despoblación. Además, junto a NASERTIC, se han puesto en marcha dos centros de innovación territorial en Sangüesa y Estella. También para esta misma Dirección General se desarrolla la secretaría de la Red Explora Navarra, que presta servicio a más de 90 espacios naturales y singulares de Navarra.

Asimismo, Lursarea está apoyando a la Dirección General de Ordenación del Territorio en la redacción de la Agenda Territorial de Navarra, concebida como un instrumento renovado de Estrategia Territorial de Navarra – ETN.

El Observatorio Territorial de Navarra (sección de Lursarea), ha continuado prestando su cometido como unidad técnica del Consejo Social de Política Territorial – CSPT, órgano consultivo y deliberativo en materia de Ordenación del Territorio en Navarra, elaborando análisis territoriales (movilidad, etc.) e informes preceptivos sobre la afección de nuevas normativas a la cohesión territorial.

Importante sin duda ha sido la aprobación del proyecto europeo AFOMEF POCTEFA MUGAZIKLO, de movilidad ciclable que conecta el Norte y el Sur de Navarra, por el que Navarra recibirá más de 1 millón de euros de fondos FEDER. Otros proyectos europeos en los que se participa son InterRevita, Poctefa DESIR, Interreg SUDOE BIO4RES, LIFE HFH o LIFE Pyrenees4Clima.

En lo referente a encomiendas y subvenciones/transferencias recurrentes de Gobierno de Navarra se mantiene la gestión de la bolsa de alquiler, Censo, gestión derecho subjetivo a la vivienda, las oficinas comarcales, equipo de gestión social, OTN, DTS y Asistencia Técnica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Adicionalmente, surgen nuevos encargos como la creación y gestión de la OTC, Oficina técnica Estrategia de lucha contra la Despoblación etc.

Las principales magnitudes de este ejercicio 2025 han sido:

Un resultado positivo antes de impuestos de 2.042.518 euros, inferior al resultado de 3.855.286 euros del 2024. Ya que, la cifra de negocios ha sido inferior (pasando de 53.009.630 euros a 31.540.062 euros), siendo el margen de ventas realizadas, de 0,3 MM. En 2024 jugaron un papel muy relevante la entregado una promoción de 50 viviendas en régimen de compra venta y la materialización de varias ventas relevantes de parcelas industriales en la Comarca de Pamplona.

En 2025, ha jugado un papel relevante la venta de varias naves industriales arrendadas, generando un beneficio de 3,9MM.

Por otra parte, el efecto en el resultado del ejercicio, de las dotaciones y reversiones de deterioros de activos inmobiliarios sin vender ha sido de 0,6MM en negativo.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

La cifra de negocios ha sido de 31.540.062 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 65%: Alquileres industriales, residenciales y otras prestaciones de servicios. Se incrementan los importes con respecto al ejercicio anterior, suponiendo en 2025, una parte de la cifra de negocios, superior al ejercicio anterior.

- 13%: Ventas. En 2025, se han formalizado ventas de viviendas, garajes y locales de nueva construcción y de promociones terminadas anteriormente y de parcelas industriales (Cortes, Caparroso y Lekunberri). Pero la cifra es considerablemente inferior al ejercicio anterior, representa un menor porcentaje en la cifra de negocios.

- 22%: Facturación a Gobierno de Navarra por encargos y alquileres, principalmente. Cifra superior al ejercicio anterior, motivada por el incremento de encargos que incluyen ejecución de obras.

En aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 33.025.840 euros, destacando la obra en curso de varias promociones del NSH en régimen de alquiler, y la obra en curso de varias promociones del EtxeOn. En el ámbito industrial, destacaríamos las actuaciones en nave de Aoiz, y Arakil.

A modo de información se adjunta el siguiente cuadro de ratios financieros:

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 · C.I.F A/31212483

	2024 Real	%	2025 Real	%	Variación 2025 vs 2024	
					Absoluta	%
Ingresos	**56.446.651**		**34.420.525**		**-22.026.126**	**-39%**
Gobierno de Navarra	4.778.536	8%	9.223.805	27%	4.445.269	93%
Terceros	51.668.115	92%	25.196.720	73%	-26.471.395	-51%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-8.867.183**	**-16%**	**-9.385.414**	**-27%**	**-518.231**	**6%**
Indemnizaciones	**-16.862**	**0%**	**-23.877**	**0%**	**-7.015**	**42%**
Plantilla media	**173,56**		**176,48**		**3**	**2%**
Ratio Ingresos/Persona	**325.228**		**195.039**		**-130.189**	**-40%**
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-56.529.264**	**-100%**	**-37.774.511**	**-110%**	**18.754.753**	**-33%**
EBITDA	**6.701.714**	**12%**	**2.378.750**	**7%**	**-4.322.964**	**-65%**
EBITDA New	**6.841.549**	**12%**	**5.886.588**	**17%**	**-954.961**	**-14%**
EBIT	**4.986.127**	**9%**	**2.871.932**	**8%**	**-2.114.195**	**-42%**
Resultado de explotación	**4.986.127**	**9%**	**2.871.932**	**8%**	**-2.114.195**	**-42%**
Resultado financiero	**-1.130.846**	**-2%**	**-829.416**	**-2%**	**301.430**	**-27%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**		**0**		**0**	**100%**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3.855.281**	**7%**	**2.042.516**	**6%**	**-1.812.765**	**-47%**
Fondo Maniobra	**133.271.815**	**11,4**	**137.260.928**	**12,1**	**3.989.113**	**3%**
Endeudamiento	**55.846.390**		**56.883.178**		**1.036.788**	**2%**
Con Entidades de crédito	54.027.125		56.324.282		2.297.157	4%
Con "otros Terceros"	0		0		0	100%
Con Gobierno de Navarra	1.819.265		558.896		-1.260.369	-69%
Con Sociedades del Grupo	0		0		0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**5.096.847**		**12.575.898**		**7.479.051**	**147%**
Fondos Líquidos /Pasivo Corriente	**0,4**		**1,0**		**0,6**	
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**50.749.543**		**44.307.280**		**-6.442.263**	**-13%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,23**		**0,23**		**0,00**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**4,34**		**4,40**		**0,06**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,08**		**0,03**		**-0,05**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 22 días.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios para el ejercicio 2026, es superior a la del ejercicio 2025, ya que hay prevista la entrega 7 viviendas nuevas en compraventa, de varios locales y alguna operación relevante de parcelas industriales.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

El importe de encargos y subvenciones del Gobierno de Navarra, también se estima que se incremente considerablemente, con respecto al nivel actual, por el encargo de la ejecución de obras de urbanización y construcción y por nuevos encargos derivados de la declaración de Zonas de Marcado Tensionado y de la Estrategia de vivienda rural de la Comunidad Foral de Navarra.

No se esperan cambios considerables en la cifra de negocios correspondiente al alquiler residencial e industrial, pero si un incremento por la terminación gradual de las distintas promociones que forman el NSH y la puesta en explotación de nuevos activos inmobiliarios.

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La construcción de las aproximadamente 355 viviendas del EtxeOn Navarra (sin considerar la promoción delegada), a acometer por Nasuvinsa, va a suponer un alto volumen de inversión durante los próximos dos años. Parque de la inversión requiere de financiación externa y por tanto, incremento del endeudamiento de la Sociedad. Incremento de endeudamiento ya solicitado al Gobierno de Navarra, de acuerdo a la normativa vigente y que ha sido autorizado por la viabilidad del proyecto, justificada con la alta demanda de vivienda en alquiler existente en la Comunidad Foral.

PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

En la memoria de las cuentas anuales presentadas y formuladas por el Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa contable vigente, se describen los principales riesgos e incertidumbres de los negocios de la sociedad.

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA

Como consecuencia de los planes establecidos por el Gobierno de Navarra y en el contexto de lo establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio de Navarra, en cuyo artículo 104 se contempla la posibilidad de reordenar el patrimonio empresarial público de la Administración de la Comunidad Foral, el Parlamento de Navarra aprobó la Ley 8/2009, de 18 de junio, de creación de la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN), que se constituye formalmente el 4 de noviembre de 2009, sociedad adscrita al Departamento de Economía y Hacienda y a la que se incorporan posteriormente las acciones y participaciones propiedad de la Comunidad Foral en distintas sociedades públicas. CPEN pasa a convertirse en sociedad matriz del grupo teniendo como objetivo canalizar y llevar a cabo la ordenación y coordinación de las sociedades en las que participe.

CPEN es titular, de manera directa, de todas las acciones en que se divide el capital de NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos financieros no son relevantes respecto al total de los activos.

En 2017, se formalizó un contrato de financiación por importe de 39.750.000 euros, con el Banco Europeo de Inversiones, para la ejecución del NSH fase I. La primera disposición se realizó en 2021 por un importe de 15.000.000 euros, la segunda de 10.000.000 euros en 2022 y en 2023 se ha dispuso de los 14.750.000 euros restantes.

En 2022, se formalizó otro contrato con el BEI por importe de 23.592.322 euros, para la ejecución del NSH fase II, del que se realizó la primera disposición de 12.000.000 euros en 2024.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 · C.I.F A/31212483

En cuanto al resto de pasivos financieros, continúa la amortización de las deudas existentes con entidades de crédito, Gobierno de Navarra y otras empresas del grupo, quedando un saldo a largo plazo de 4.229.940 euros y a corto plazo de 903.239 euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 540.957 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 1.850.623 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2025 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2025 se ha producido una intensificación del conflicto e inestabilidad política en Oriente Medio. Estos acontecimientos han dado lugar a una mayor incertidumbre y volatilidad en determinados mercados internacionales, principalmente a través del incremento del precio de la energía. Dado el carácter reciente de estos acontecimientos, la Sociedad no dispone, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de información suficiente para estimar de manera razonable el posible impacto que dichos acontecimientos pudieran tener sobre su actividad. La Dirección continúa monitorizando la situación y evaluando los posibles efectos de esta situación.

No existen hechos adicionales posteriores al cierre dignos de reseñar.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

En cumplimiento del artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estampan su firma en este folio los Sres. y Sras. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 24 de marzo de 2026, que se adjuntan en 72 hojas de la Sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

Dª. Begoña Alfaro García
(Presidente)

Dª. Garbiñe Basterra Olóriz

Dª. Patricia Abad Encinas

Dª. Elga Molina Roig

D. Ignacio Miguel Larraya Garayalde

D. José María Noval Galarraga

Dª. Mikel Irujo Amezaba

D. Iñigo Arruti Torre

D. Oscar Chivite Cornago

D. Ignacio Brun Garísoain
(Secretario NO Consejero)

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 · C.I.F A/31212483