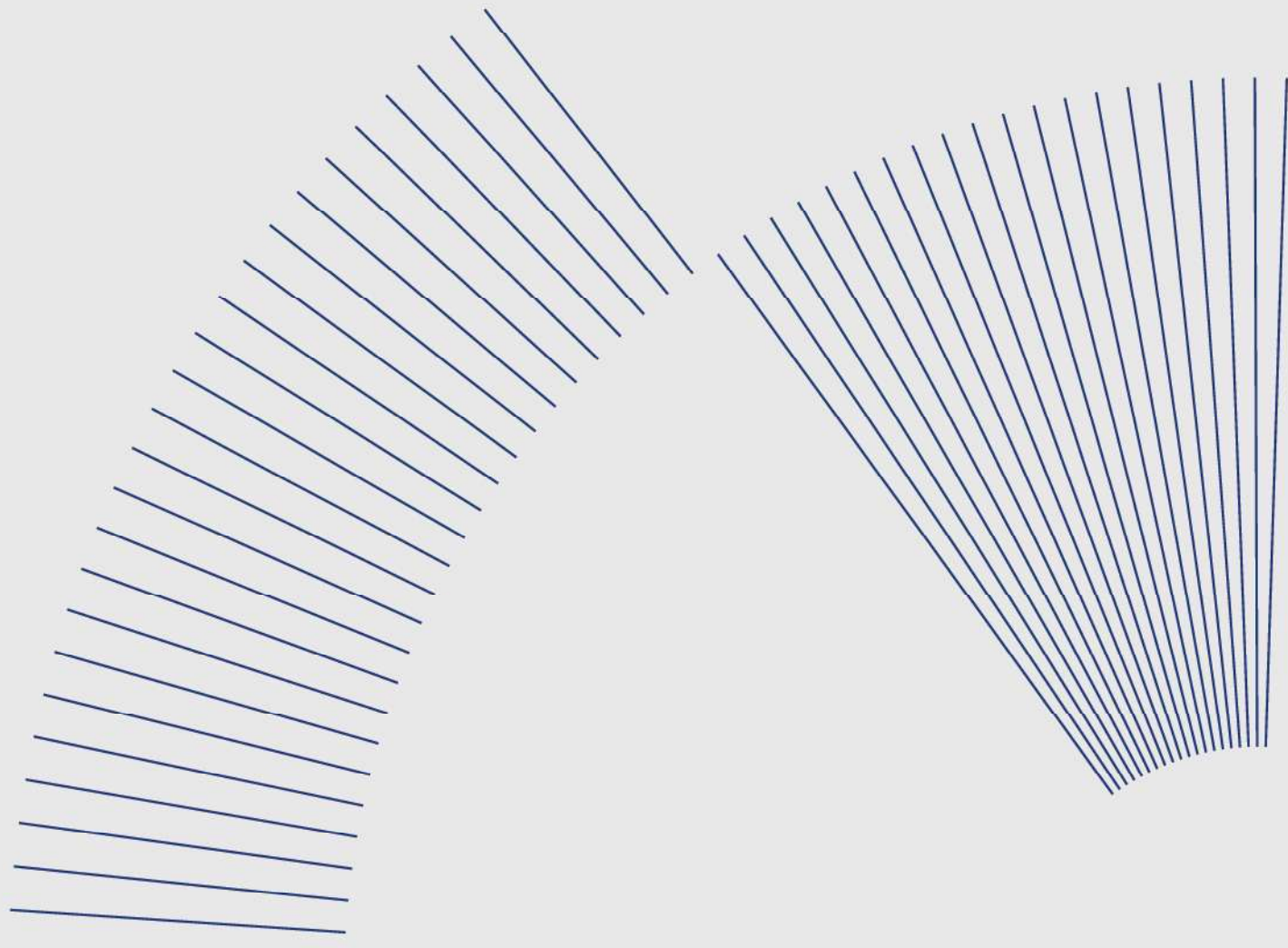




PKF
Attest

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA, S.L.U.

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN DEL
EJERCICIO 2024,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**



**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Socio Único de CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA, S.L.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA, S.L.U. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3.a de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 2024, el Grupo tiene registrados diversos activos en los epígrafes de “Inversiones inmobiliarias” y “Existencias”, del activo del balance consolidado, por un valor neto contable de 206.652 miles de euros y 173.361 miles de euros, respectivamente, asociados con la promoción y explotación inmobiliaria que constituye una de sus actividades principales. Tal y como se describe en las Notas 4.h) y 4.l) de la memoria consolidada adjunta, el Grupo 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, el Grupo evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y, en su caso, procede a realizar estimaciones acerca de su importe 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 por las ventas potenciales, así como del propio mercado inmobiliario. El valor por el que están registrados 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 del Grupo.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento de los criterios y cálculos establecidos por el Grupo para determinar el importe 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 el Grupo respecto a su importe recuperable, a través de la obtención y análisis, principalmente, de tasaciones, estudios de valor y/o de documentación relativa a transacciones recientes con activos de similar naturaleza.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Provisiones

Descripción

Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo tiene registradas provisiones para hacer frente a compromisos tales como actuaciones urbanísticas pendientes de realizar en diversas promociones inmobiliarias, reposición y reparaciones del Plan Director de saneamiento, actuaciones sobre infraestructuras, avales y garantías concedidos, entre otros. Hacemos referencia a la Nota 19 de la memoria consolidada adjunta en la que se proporciona detalles sobre la naturaleza y cuantías de las provisiones y contingencias.

Consideramos esta área como relevante para la auditoría debido a la cuantía de las provisiones registradas, a la importancia potencial de los pasivos que pudieran surgir y a la incertidumbre existente relacionada con la evaluación de si un pasivo debe ser reconocido y si los importes pueden ser estimados de manera fiable. La determinación y, en su caso, la cuantificación de las provisiones está afectado por estimaciones que requieren un juicio significativo por parte de la Dirección del Grupo.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento de los criterios y cálculos establecidos por el Grupo para determinar el valor de las provisiones registradas.
- La revisión del cálculo de las provisiones más significativas y su adecuación con la información obtenida.
- Revisión de documentación soporte donde se determinan los compromisos asumidos, confirmaciones de entidades financieras y asesores legales, así como información y explicaciones de la Dirección del Grupo.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Reconocimiento de ingresos

Descripción

Tal y como se detalla en el Anexo IV de la memoria consolidada adjunta, la actividad de las distintas sociedades que componen el Grupo es muy diversa, lo que motiva que la naturaleza de los ingresos y los gastos relacionados sea muy variada. En este sentido, la existencia de fuentes de ingresos de diversa naturaleza, que requiere políticas y procedimientos de control y reconocimientos diferentes, es un factor de riesgo que pudiera dar lugar a que el reconocimiento de los ingresos en las cuentas anuales consolidadas sea susceptible de incorrección material.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento y análisis de los procedimientos establecidos por el Grupo para el reconocimiento de los ingresos.
- Análisis de determinada documentación soporte justificativa de los ingresos de las actividades más relevantes del Grupo, mediante la revisión de una selección de contratos, convenios, facturas emitidas y de cobros recibidos, entre otros, focalizándose en su correcta contabilización y verificando que los mismos han sido reconocidos en el periodo correcto.
- Obtención de confirmaciones externas para una muestra de clientes del Grupo pendientes de cobro y realización, en su caso, de procedimientos alternativos mediante justificantes de cobro posterior o documentación soporte justificativa.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citado Consejo de administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Alfredo Ciriaco Fernández
Inscrito en el ROAC con el N° 17.938

22 de abril de 2025

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 consolidadas.

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- 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 de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.