

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2020, 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 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2020, 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.

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 REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
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.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios

Descripción

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias", del activo del balance, por un importe de 118.852 miles de euros y 140.406 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 4.9 de la memoria adjunta, la Sociedad 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, y 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 por las ventas potenciales, así como del propio mercado inmobiliario. 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 similar naturaleza.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Provisión relacionada con obligaciones asumidas en diversas promociones

Descripción

Tal y como se indica en la nota 14.1 de la memoria adjunta, la Sociedad ha registrado determinadas provisiones para cubrir las obligaciones relacionadas con actuaciones a las que la Sociedad se compromete en diversos proyectos urbanísticos desarrollados. Dichas obligaciones en ocasiones pueden no llegar a ejecutarse hasta transcurridos varios años después de haber terminado la construcción de las promociones, lo que implica que las actuaciones comprometidas deban ser modificadas y o adaptadas por cambios en los planes urbanísticos en vigor o en las necesidades de las entidades competentes. En base a su mejor estimación, la Sociedad mantiene registrada, al 31 de diciembre de 2020, una provisión por importe de 14.668 miles de euros.

Debido a la relevancia de los importes afectados, que requieren juicios y estimaciones por parte de la Dirección y el impacto que cualquier cambio relevante puede suponer en la determinación de la provisión registrada, esta cuestión se considera un asunto relevante de auditoria.

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 REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
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.

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 la Provisión relacionada con obligaciones asumidas en diversas promociones.
- Revisión del cálculo de la provisión y su adecuación con la información obtenida.
- Revisión de determinados contratos firmados o de la documentación donde se determinan los compromisos asumidos.
- Obtención y evaluación de los efectos por la documentación adicional de cualquier modificación significativa en el ejercicio, así como información y explicaciones de la Dirección de la Sociedad acerca del estado de las negociaciones en curso con las entidades competentes.
- 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 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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 REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
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.

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.

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

Alfredo Ciriaco
Inscrito/a en el ROAC con el Nº 17938

20 de abril de 2020

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 REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
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 los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores 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 a los Administradores 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 REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
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 2020

Formuladas el 24 de marzo de 2021

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

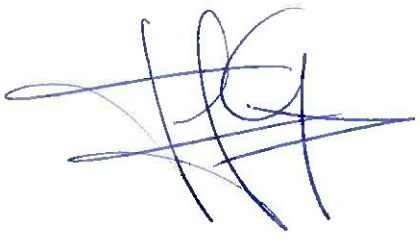
ACTIVO	Notas	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**125.286.209**	**112.629.503**
Inmovilizado intangible	**5**	**503.158**	**526.514**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.551	3.634
Derechos de traspaso		460.678	477.953
Aplicaciones informáticas		38.929	44.927
Inmovilizado material	**6**	**4.379.708**	**4.550.058**
Terrenos y construcciones		4.034.700	4.179.235
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		345.008	370.822
Inmovilizado en curso y anticipos		-	-
Inversiones inmobiliarias	**7**	**118.851.872**	**105.864.399**
Terrenos		30.753.273	30.716.708
Construcciones		88.098.599	75.147.691
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8**	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**1.541.626**	**1.679.348**
Créditos a terceros		1.207.807	1.363.704
Otros activos financieros		333.819	315.643
Activos por impuesto diferido	**16**	**9.845**	**9.184**
ACTIVO CORRIENTE		**172.437.408**	**181.239.887**
Existencias	**10**	**140.405.624**	**133.442.034**
Inmuebles adquiridos		27.360.698	27.576.217
Terrenos y solares sin transformar		46.318.398	44.490.686
Obras en curso		20.212.626	13.631.597
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		46.496.897	47.722.337
Anticipos		17.005	21.197
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**12.531.959**	**10.962.739**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	8.615.152	8.136.069
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 18.1	1.947	-
Deudores varios	9	962.605	37.647
Personal	9	58	658
Activos por impuesto corriente	16	1.160.734	542.103
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	1.791.463	2.246.262
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**73.967**	**65.739**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		70.186	61.958
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**19.425.858**	**36.769.375**
Tesorería		18.075.858	35.419.375
Otros activos líquidos equivalentes		1.350.000	1.350.000
TOTAL ACTIVO		**297.723.617**	**293.869.390**

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 722, folio 43, hoja NA-4151, C.I.F. A-31311483

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2020	2019
PATRIMONIO NETO		**244.457.644**	**237.083.853**
FONDOS PROPIOS		**209.157.236**	**205.771.228**
Capital	**12.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**12.2**	**141.636.006**	**140.061.481**
Legal y estatutarias		8.725.249	8.567.796
Otras reservas		132.910.757	131.493.685
Otras aportaciones de socios	**12.3**	**21.495.222**	**18.995.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**886.008**	**1.574.525**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**13**	**35.300.408**	**31.312.625**
PASIVO NO CORRIENTE		**32.117.976**	**36.161.831**
Provisiones a largo plazo	**14**	**13.843.461**	**13.002.838**
Otras provisiones		13.843.461	13.002.838
Deudas a largo plazo	**15**	**10.000.176**	**12.934.136**
Deudas con entidades de crédito		4.188.368	5.670.985
Otros pasivos financieros		5.811.808	7.263.152
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15 y 18.1**	**8.173.052**	**10.135.104**
Pasivos por impuesto diferido	**16**	**101.286**	**89.753**
PASIVO CORRIENTE		**21.147.999**	**20.623.706**
Provisiones a corto plazo	**14**	**3.159.291**	**3.319.083**
Otras provisiones		3.159.291	3.319.083
Deudas a corto plazo	**15**	**4.894.021**	**5.617.345**
Deuda con entidades de crédito		1.619.175	1.953.472
Otros pasivos financieros		3.275.026	3.663.873
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**15 y 18.1**	**2.128.145**	**2.113.547**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**10.533.486**	**8.295.559**
Proveedores	15	3.465.279	1.902.731
Acreedores varios	15	103.484	127.931
Personal	15	1.875	495
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	558.276	382.292
Anticipos de clientes	15	6.404.572	5.882.110
Periodificaciones a corto plazo	**10.2**	**432.875**	**1.278.172**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**297.723.617**	**293.869.390**



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.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**17.1**	**19.267.444**	**33.042.437**
Ventas		4.348.362	18.423.509
Ingresos por arrendamientos		10.671.204	10.239.864
Prestaciones de servicios		4.247.878	4.379.063
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**5.355.589**	**(13.228.962)**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**16.832.193**	**14.022.666**
Aprovisionamientos		**(29.761.128)**	**(18.759.623)**
Consumo de inmuebles adquiridos	17.2	(745.939)	(1.890.410)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	17.2	(1.944.174)	(509.797)
Trabajos realizados por otras empresas		(29.881.834)	(22.935.754)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	10.5	2.810.819	6.576.339
Otros ingresos de explotación		**3.729.946**	**2.103.031**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		50.748	82.143
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.679.198	2.020.888
Gastos de personal	**17.3**	**(6.402.529)**	**(5.466.868)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.922.689)	(4.190.142)
Cargas sociales		(1.479.840)	(1.276.726)
Otros gastos de explotación		**(4.680.668)**	**(6.045.441)**
Servicios exteriores	17.4	(4.811.785)	(3.924.928)
Tributos		(112.811)	(130.746)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		244.108	(1.975.098)
Otros gastos de gestión corriente		(180)	(14.670)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(4.529.420)**	**(4.246.812)**
Imputación de subvenciones de capital	**13**	**994.723**	**789.872**
Exceso de provisiones		**3.793**	**-**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**509.114**	**23.530**
Deterioros y pérdidas	7	465.723	(5.073)
Resultados por enajenaciones y otras		43.391	28.603
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.319.057**	**2.233.829**
Ingresos financieros	**17.5**	**1.967**	**8.591**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			-
De terceros		1.967	8.591
Gastos financieros	**17.6**	**(435.054)**	**(667.135)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	18.1	(172.506)	(230.484)
Por deudas con terceros		(262.548)	(436.651)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8**	**-**	**-**
Deterioros y pérdidas		-	-
RESULTADO FINANCIERO		**(433.087)**	**(658.544)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**885.970**	**1.575.285**
Impuesto sobre beneficios	**16**	**38**	**(761)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**886.008**	**1.574.525**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**886.008**	**1.574.525**

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.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	886.008	1.574.525
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	4.994.039	3.759.101
Efecto impositivo	13	(13.983)	(10.526)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		4.980.056	3.748.576
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(994.723)	(789.872)
Efecto impositivo	13	2.450	2.326
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(992.273)	(787.546)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.873.791	4.535.555

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.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Reserva legal (Nota 12.2)	Otras reservas (Nota 12.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**45.140.000**	**7.718.464**	**123.849.691**	**10.495.222**	**8.493.326**	**28.351.595**	**224.048.298**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.574.525	2.961.030	4.535.555
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	8.500.000	-	-	8.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	849.333	7.643.993	-	(8.493.326)	-	-
SALDO, FINAL DEL ANO 2019	**45.140.000**	**8.567.797**	**131.493.685**	**18.995.222**	**1.574.525**	**31.312.625**	**237.083.853**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	886.008	3.987.783	4.873.791
Aportaciones socios (Nota 12.3)	-	-	-	2.500.000	-	-	2.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	157.452	1.417.072	-	(1.574.525)	-	-
SALDO, FINAL DEL ANO 2020	**45.140.000**	**8.725.249**	**132.910.757**	**21.495.222**	**866.008**	**35.300.408**	**244.457.44**

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**885.970**	**1.575.285**
Ajustes del resultado		**685.109**	**(8.730.612)**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	4.529.420	4.246.812
Correcciones valorativas por deterioro		(3.332.379)	528.074
Variación de provisiones		680.830	(12.397.756)
Imputación de subvenciones	13	(994.723)	(789.872)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(43.391)	(28.603)
Ingresos financieros	17.5	(1.967)	(8.591)
Gastos financieros	17.6	435.053	667.135
Otros ingresos y gastos		(587.734)	(947.811)
Cambios en el capital corriente		**(3.061.365)**	**14.201.815**
Existencias		(4.466.772)	6.658.095
Deudores y otras cuentas a cobrar		(656.400)	15.204.572
Otros activos corrientes		4.192	8.341
Acreedores y otras cuentas a pagar		2.057.615	(7.669.194)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(1.089.186)**	**(679.482)**
Pagos de intereses		(471.898)	(688.639)
Cobros de intereses		1.967	8.591
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(619.255)	566
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(2.579.472)**	**6.367.006**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(16.924.863)**	**(14.294.524)**
Empresas del grupo		-	-
Inmovilizado intangible		(9.915)	(23.093)
Inmovilizado material		(82.755)	(224.729)
Inversiones inmobiliarias		(16.832.193)	(14.046.703)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		**240.282**	**518.014**
Empresas del grupo y asociadas		-	42.548
Inversiones inmobiliarias		110.789	250.189
Otros activos financieros		129.493	225.277
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(16.684.581)**	**(13.776.510)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**7.494.039**	**11.959.585**
Emisión de instrumentos de patrimonio		2.500.000	8.500.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		4.994.039	3.459.585
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(5.573.503)**	**419.220**
Emisión		-	**6.500.000**
Deudas con entidades de crédito		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas			6.500.000
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización de		**(5.573.503)**	**(6.080.780)**
Deudas con entidades de crédito		(1.816.915)	(1.870.039)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.962.052)	(1.962.052)
Otras deudas		(1.794.536)	(2.248.690)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**1.920.536**	**12.378.805**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(17.343.517)**	**4.969.301**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**36.769.375**	**31.800.074**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**19.425.858**	**36.769.375**

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.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 rehabilitación y promoción de viviendas en todo el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.
- La adquisición y urbanización del suelo así como su gestión urbanística y enajenación.
- La adquisición de viviendas y otros bienes para el desarrollo de la propia actividad.
- La tramitación y solicitud de la concesión de las ayudas destinadas a la promoción y adquisición de viviendas.
- La formalización de Convenios de Colaboración con entidades públicas para la promoción de viviendas. La participación en organismos relacionados con el sector.
- La realización de las encomiendas que desde el Gobierno de Navarra se le dicten, en materia de gestión patrimonial, asistencia técnica y jurídica y desarrollo de las actividades relacionadas con la normativa de vivienda y la elaboración de sus planes de desarrollo.
- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico para proporcionar y obtener suelo industrial y residencial, o de otros usos complementarios a éstos, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los Órganos correspondientes.
- La actuación urbanizadora y edificadora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial, residencial y otros usos complementarios.
- La adquisición y enajenación, por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas.

- La colaboración y cooperación con las Administraciones Públicas y entidades privadas en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible.

- 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 aprovechamiento, naves, viviendas, oficinas, aparcamientos, tanto subterráneos como en superficie, etc. La captación, tratamiento, distribución y venta de aguas obtenidas mediante las concesiones administrativas oportunas; la producción, por distintos procedimientos, de energía eléctrica, autoconsumo, cesión o venta. 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 los 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 ejecutados en una dimensión y/o ámbito que supere claramente la exigida por la actuación urbanizadora concreta.

- La adquisición de suelo o aprovechamientos urbanísticos, de carácter público o privado, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, a fin de constituir reservas, urbanizar y edificar, o incorporarlo al tráfico jurídico inmobiliario mediante compraventa, permuta o cualquiera otra figura jurídica prevista en el ordenamiento vigente.

- La redacción 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.

- La actividad urbanizadora, tanto para promoción de suelo y renovación o remodelación urbana, dotación de servicios o ejecución de los planes de ordenación.

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

- La formalización de convenios urbanísticos con las Administraciones Públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas representativas de intereses sociales o económicos relacionadas con la promoción de suelo, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelos, principalmente residencial, y vivienda, principalmente protegida.

- 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 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.

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 elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de información, difusión y formación vinculadas con su objeto social:

  i) 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.

  ii) Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente mediante la titularidad de acciones y participaciones en Sociedades, entidades, organismos o asociaciones, públicos o privados con objeto idéntico o análogo.

NASUVINSA forma parte del grupo de sociedades públicas de Navarra cuya sociedad dominante 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. La sociedad dominante 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, tomada el 26 de mayo de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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 2020, las 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.

2.3 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 14, 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 éstas. 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 14 se detallan los litigios abiertos que, por varios motivos, mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2020. 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 4.4 y 4.9.

En este sentido, como se indica en las Notas 7 y 10, la Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2020, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 2.714 y 43.198 miles de euros, respectivamente (3.179 y 45.894 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019).

La evaluación y análisis efectuado por la dirección de la Sociedad y sus Administradores en relación con las principales implicaciones del impacto del COVID-19 sobre la actividad de la Sociedad y sobre las presentes cuentas anuales (Nota 2.4).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

2.4 Impacto del Coronavirus

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha venido procediendo a la declaración de sucesivos estados de alarma, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Igualmente, los gobiernos de otros países han actuado de forma similar, adoptando sus propias medidas.

Existe todavía una visibilidad limitada en cuanto a la duración y a la magnitud de la crisis. No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia ha tenido sobre las cuentas anuales del ejercicio 2020, que se describen a continuación, junto con las principales medidas adoptadas por la Sociedad:

- No se han producido hasta ahora impactos negativos significativos en la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad.
- Dada la complejidad de la situación y su difícil evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto adicional en la Sociedad más allá del cierre del ejercicio 2020 que, en su caso, se irá registrando prospectivamente en las cuentas del ejercicio 2021. La estimación es que el primer semestre de 2021 se desarrolle con normalidad.
- La pandemia del COVID-19 no ha generado impactos negativos significativos en la actividad directa de la Sociedad, no surgiendo la necesidad de registrar deterioros significativos en el valor contable de los activos.
- En relación con los contratos de arrendamiento, no se han producido variaciones relevantes en los contratos de arrendamiento como consecuencia de la situación "Covid-19".
- Por otro lado, la Sociedad no ha llevado a cabo expedientes de regulación de empleo consecuencia del COVID-19.
- Se ha evaluado que esta situación extraordinaria no ha impactado en el reconocimiento de los activos por impuesto diferido, la medición del valor razonable, y las provisiones y los contratos onerosos.

No se han determinado a juicio de los Administradores y de la Dirección de la Sociedad otros impactos distintos a los indicados que requieran de ajuste o revelación en las presentes cuentas anuales.

Cabe destacar que los riesgos e impactos que puede ocasionar dicha pandemia en la Sociedad son minimizados como consecuencia de que ésta, a través de su sociedad matriz, pertenece a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y a que los presupuestos de la misma, las recepciones de fondos por parte del Gobierno de Navarra y las operaciones de endeudamiento, entre otras, se realizan de conformidad con las normas, directrices y supervisión del Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra.

Por último, resaltar que el Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	886.008
Reparto	
Reserva legal	88.601
Reservas voluntarias	798.207

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 a los accionistas (Nota 12.2).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la reserva no 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

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 vivienda 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

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
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 como servicios 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 de 25 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. Cesiones 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 722, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A-31243482

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 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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 obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por prestaciones de servicios se considera un pago anticipado por la prestación del servicio y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de la prestación del servicio. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo

de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Tras su reconocimiento inicial, 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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. 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 de transacción atribuibles, 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.9 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.

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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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.

4.10 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.

4.11 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, 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.

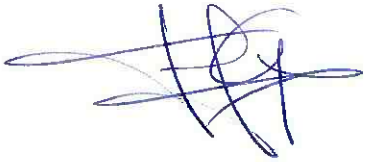
Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.12 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.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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.

4.13 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.

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.



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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 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.

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

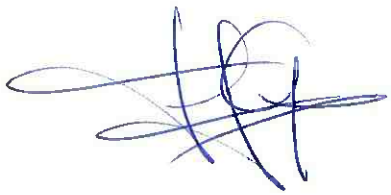
Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso 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.

4.15 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. 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:

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".



Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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 cuenta 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.

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 al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

4.16 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.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

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

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2020				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	-	-	4.161
Derechos de traspaso	666.132	-	-	666.132
Aplicaciones informáticas	455.958	9.915	(148.071)	317.802
	1.126.251	9.915	(148.071)	988.095
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(527)	(83)	-	(610)
Derechos de traspaso	(188.179)	(17.274)	-	(205.453)
Aplicaciones informáticas	(411.031)	(15.914)	148.071	(278.874)
	(599.737)	(33.271)	148.071	(484.937)
Valor neto contable	**526.514**			**503.158**
Ejercicio 2019				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	-	-	4.161
Derechos de traspaso	500.338	165.794	-	666.132
Aplicaciones informáticas	467.937	23.0893	(35.072)	455.958
	972.436	188.887	(35.072)	1.126.251
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(444)	(83)	-	(527)
Derechos de traspaso	(173.115)	(15.064)	-	(188.179)
Aplicaciones informáticas	(432.735)	(13.369)	35.072	(411.031)
	(606.294)	(28.515)	35.072	(599.737)
Valor neto contable	**366.142**			**526.514**

Durante el ejercicio 2020, se han dado de baja aplicaciones informáticas por importe de 148.071 euros, que se encontraban totalmente amortizados.

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2019 se correspondieron con la cesión gratuita por un período de 75 años de una parcela municipal para la construcción de vivienda en alquiler en régimen de protección oficial.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2020 asciende a 249.485 euros (390.556 euros, a 31 de diciembre de 2019).

El detalle de los elementos de inmovilizado intangible afecto a reversión es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Derechos de traspaso		
Coste	666.132	666.132
Amortización acumulada	(205.453)	(188.179)
	460.679	**477.953**

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	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.627.077	-	-	-	5.627.077
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.831.761	82.756	(395.918)	-	1.518.599
Inmovilizado en curso y anticipos	-				-
	7.458.838	82.756	(395.918)	-	7.145.676
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.440.465)	(144.535)	-	-	1.585.000
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.460.939)	(108.570)	395.918	-	1.173.591
	(2.901.404)	(253.105)	395.918		(2.758.591)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)
Valor neto contable	**4.550.058**				**4.379.708**
Ejercicio 2019					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.516.810	110.266	-	-	5.627.077
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.862.033	114.463	(144.737)	-	1.831.761
Inmovilizado en curso y anticipos	-				
	7.378.843	224.729	(144.737)	-	7.458.838
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.300.340)	(140.124)	-	-	(1.440.465)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.542.198)	(63.475)	144.737	-	(1.460.939)
	(2.842.538)	(203.599)	144.737	-	(2.901.404)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)
Valor neto contable	**4.528.928**				**4.550.058**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2020 las altas se corresponden principalmente a la adquisición de equipos informáticos. Las bajas se corresponden con elementos que se encontraban totalmente amortizados.

Durante el ejercicio 2019 el movimiento más significativo fue la reforma de la oficina de San Jorge propiedad de la Sociedad. Las bajas se corresponden con elementos que se encontraban totalmente amortizados.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad, en condición de arrendataria no ha tenido, durante el ejercicio ni durante el ejercicio 2019, contratos de arrendamiento.

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2020	2019
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	971	1.325
	971	**1.325**

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 24 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (28 miles de euros en 2019) y se corresponden con terrenos y construcciones.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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 2020					
Coste					
Terrenos	30.716.710	55.146	(18.583)	-	30.753.273
Construcciones	134.236.789	16.777.046	(80.802)	-	150.933.033
	164.953.499	16.832.192	(99.385)	-	181.686.306
Amortización acumulada					
Construcciones	(55.909.780)	(4.243.044)	31.988	-	(60.120.836)
	(55.909.780)	(4.243.044)	31.988	-	(60.120.836)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.179.320)	(114.994)	580.716	-	(2.713.598)
	(3.179.320)	(114.994)	580.716	-	((2.713.598)
Valor neto contable	**105.864.399**				**118.851.872**
Ejercicio 2019					
Coste					
Terrenos	30.635.697	133.722	(55.747)	3.038	30.716.710
Construcciones	120.435.533	14.043.664	(242.408)	-	134.236.789
	151.071.230	14.177.386	(298.155)	3.038	164.953.499
Amortización acumulada					
Construcciones	(51.971.652)	(4.014.698)	76.570	-	(55.909.780)
	(51.971.652)	(4.014.698)	76.570	-	(55.909.780)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.174.246)	(203.834)	198.760	-	(3.179.320)
	(3.174.246)	(203.834)	198.760	-	(3.179.320)
Valor neto contable	**95.925.332**				**105.864.399**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2020 se corresponden con las obras llevadas a cabo en Ripagaina 62, Ardoi 34, Barañain 29 y Burlada 38.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se han puesto en explotación, entre otros, los inmuebles de Ardoi 34, Entremultivas 42, las viviendas ubicadas en el antiguo Hospital de Estella y el estudio cinematográfico de Lekaroz.

Las bajas del ejercicio se corresponden con la venta de una vivienda que ha supuesto un beneficio de 43.391 euros, que se encuentran reconocidos en el epígrafe *"Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - resultados por enajenaciones y otras"* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2019 se correspondieron con las obras llevadas a cabo en Entremultivas 42, Ardoi 34, y con las obras llevadas a cabo en el aparcamiento en el polígono de Landaben.

Asimismo, la Sociedad registró altas por importe de 133.722 euros correspondientes a la cesión de uso gratuita de dos terrenos por parte de ambos municipios para la construcción de vivienda en alquiler en régimen de protección oficial.

Las bajas se correspondieron a la venta de tres viviendas, las cuáles supusieron un beneficio de 28.603 euros, que se encuentran reconocidos en el epígrafe *"Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - resultados por enajenaciones y otras"* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2020 asciende a 11.840.098 euros (11.639.679 euros, a 31 de diciembre de 2019).

7.2 Arrendamientos operativos

Un 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 5 años, renovables año por año y visados por el Departamento de Vivienda, para el alquiler de vivienda protegida.

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 2020 por dichos arrendamientos ascendió a 4.186 miles de euros (3.897 miles de euros en 2019) (Nota 17.1).

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 10.671 miles de euros en el ejercicio 2020 (10.239 miles de euros en 2019). 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)	2020	2019
Hasta un año	2.496.456	1.833.610
Entre uno y cinco años	6.278.543	4.710.726
Más de cinco años	3.300.859	1.927.927
	12.075.858	**8.472.263**

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 de 52.928 miles de euros (32.548 miles de euros en 2019). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2020				
Berriozar-46 E	473.791	2.493.639	(1.994.911)	972.519
Berriozar -46 C	473.791	2.760.086	(2.060.864)	1.173.013
San Jorge-40	447.654	2.982.702	(2.058.064)	1.372.292
Rochapea-20 (2)	195.322	1.552.185	(977.877)	769.630
Rochapea -25	214.679	1.562.924	(937.754)	839.848
Buztintxuri -24	231.584	1.909.936	(1.145.962)	995.558
Sarriguren-18	362.996	1.684.138	(999.255)	1.047.879
Sarriguren -12	202.786	1.060.343	(618.533)	644.595
Mendillori-80	1.025.217	7.469.457	(4.182.896)	4.311.778
Amigos del País-32	288.782	2.750.702	(1.430.365)	1.609.119
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.460	(2.260.946)	3.892.029
Ripagaina 44	1.016.012	385.158	-	1.401.169
Ripagaina 47	1.016.012	320.622	-	1.336.634
Ripagaina 62	1.551.172	9.242.907	-	10.794.079
Ripagaina 96	2.295.176	259.784	-	2.554.959
Entremutilvas 42	1.038.217	5.502.921	(137.573)	6.403.565
Entremutilvas 39	917.171	490.459		1.407.629
Ardoi 34	1.070.050	5.828.138	(16.189)	6.881.999
Sarriguren 103	1.813.285	580.323	-	2.393.608
Sarriguren 78	1.809.327	316.637	-	2.125.964
	17.502.538	**54.246.520**	**(18.821.190)**	**52.927.868**
Ejercicio 2019				
San Jorge 42	495.535	2.072.826	(1.658.261)	910.100
Azucarera 22	213.325	978.532	(782.826)	409.032
Berriozar 46 E	473.792	2.493.639	(1.895.165)	1.072.265
Berriozar 46 C	473.792	2.760.086	(1.950.461)	1.283.417
San Jorge 40	447.654	2.982.702	(1.938.756)	1.491.600
Rochapea 20 (2)	195.322	1.552.185	(915.789)	831.718
Rochapea 25	214.679	1.562.924	(875.237)	902.365
Buztintxuri 24	231.584	1.909.936	(1.069.564)	1.071.956
Sarriguren 18	362.996	1.684.138	(931.890)	1.115.244
Sarriguren 12	202.786	1.060.343	(576.119)	687.009
Mendillorri 80	1.025.217	7.469.457	(3.884.118)	4.610.557
Amigos del País 32	288.782	2.750.702	(1.320.337)	1.719.147
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.459	(2.235.616)	3.917.359
Ripagaina 44	1.016.012	-	-	1.016.012
Ripagaina 47	1.016.012	-	-	1.016.012
Ripagaina 62	1.551.172	-	-	1.551.172
Ripagaina 96	2.295.176	-	-	2.295.176
Entremultivas 42	1.038.217	-	-	1.038.217
Entremultivas 39	917.171	-	-	917.171
Ardoi 34	1.070.050	-	-	1.070.050
Sarriguren 103	1.813.285	-	-	1.813.285
Sarriguren 78	1.809.327	-	-	1.809.327
	18.211.398	**34.370.930**	**(20.034.140)**	**32.548.188**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 33.786 miles de euros a cierre del ejercicio 2020 (29.780 miles de euros en 2019).

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

(Miles de euros)	2020	2019
Promoción viviendas Rochapea 15	1.096	1.168
Promoción viviendas Rochapea 55	3.817	4.056
Aparcamiento A-O	364	398
Pista de pruebas A-O	1.014	1.102
	6.293	**6.724**

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	(Deterioros)/ Reversión	Saldo final
Ejercicio 2020				
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-
Ejercicio 2019				
Instrumentos de patrimonio	42.548	-	(42.548)	-
	42.548		**(42.548)**	**-**

8.1 Descripción de las inversiones

La Sociedad era propietaria, a 31 de diciembre de 2018, del 100% de las acciones de la sociedad "Natural Climate Systems, S.A." constituida en Pamplona el 23 de mayo de 2001.

Dicha sociedad tenía como objeto social la promoción, construcción y rehabilitación inmobiliarias con criterios de eficiencia energética y la comercialización de energía y de toda clase de materiales, productos o equipos para la construcción y, de manera especial, para su aplicación a la arquitectura sostenible, ecológica o bioclimática mediante el empleo de fuentes de energías renovables.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, tras la oportuna y preceptiva autorización del Parlamento de Navarra y una vez informado el Consejo de Administración de esta participada, la Sociedad acordó disolver la compañía de conformidad con lo previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por causa de cese de la actividad social. La liquidación y disolución se escrituró con fecha 1 de febrero de 2019 y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2019.

La Sociedad dejó valorada, a 31 de diciembre de 2018, su participación en Natural Climate Systems, S.A. en el importe que recuperó en el ejercicio 2019, que una vez producida la liquidación y disolución de esta participada, esto fue 42.548 euros.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y los saldos con empresas del Grupo que se detallan en las Notas 8 y 18 respectivamente, a 31 de diciembre es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.541.626	1.679.348
	1.541.626	1.679.348
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	9.651.782	8.240.113
	9.651.782	8.240.113
	11.193.408	**9.919.460**

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

	Créditos, derivados y otros	
(Euros)	2020	2019
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.207.807	1.363.704
Otros activos financieros	333.819	315.643
	1.541.626	1.679.348
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.577.815	8.174.374
Inversiones financieras a corto plazo	73.967	65.739
	9.651.782	8.240.113
	11.193.408	**9.919.460**

9.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

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

9.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2020	2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.615.152	8.136.069
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.2)	1.947	-
Deudores varios	962.605	37.647
Personal	58	658
	9.579.762	**8.174.374**

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

(Euros)	2020	2019
Saldo inicial	3.740.308	2.559.638
Dotaciones netas	-	1.180.670
Saldo final	**3.740.308**	**3.740.308**

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por 100.126 euros (115.157 euros en el ejercicio 2019), que se encuentran recogidas en la partida "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 2020 y 2019, dentro de este epígrafe se encuentran registradas las fianzas constituidas a corto plazo.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2020	2019
Viviendas usadas	8.742.623	9.008.610
Correcciones valorativas	(2.809.027)	(2.953.298)
Parcelas readquiridas de polígonos	20.216.389	20.132.303
Correcciones valorativas	(1.017.777)	(1.017.777)
Locales comerciales y edificios	3.243.924	3.233.209
Correcciones valorativas	(1.015.434)	(826.829)
Total edificios adquiridos	**27.360.698**	**27.576.217**
Terrenos y solares sin transformar	71.453.806	72.481.248
Correcciones valorativas	(25.135.408)	(27.990.561)
Total terrenos y solares	**46.318.398**	**44.490.686**
Gastos de anteproyectos	658.399	654.478
Obras en curso de vivienda protegida	9.423.978	5.784.401
Obras en curso de polígonos	16.675.926	14.275.678
Correcciones valorativas polígonos	(7.804.380)	(8.041.786)
Obras en curso solares	1.745.287	1.445.410
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**20.212.626**	**13.631.597**
Promociones viviendas terminadas	11.741.625	10.850.667
Correcciones valorativas	(1.337.685)	(932.370)
Polígonos terminados	38.978.861	40.744.382
Correcciones valorativas	(3.148.399)	(3.202.837)
Solares transformados terminados	705.322	705.324
Correcciones valorativas	(442.829)	(442.829)
Total productos terminados	**46.496.897**	**47.722.337**
Anticipos a proveedores	**17.005**	**21.197**
	140.405.624	**133.442.034**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

10.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

El deterioro registrado en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2020, asciende a 2.809 miles de euros (2.953 miles de euros en 2019).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2020	2019
Parcelas polígono Aoiz	1.410.882	1.148.452
Parcela polígono Alsasua	141.914	141.915
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	8.583.615	8.387.200
Parcelas polígono Sangüesa	1.023.376	1.018.825
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	137.900	187.483
Parcela Inasa- Irurzun	7.435.325	7.765.051
	20.216.389	**20.132.303**

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha vendido una parcela en Irurzun por un valor de 362.348 euros. El incremento se corresponde a la activación de gastos y a la compra de unas parcelas en el Polígono de Aoiz por 260.000 euros.

En el ejercicio 2019, la Sociedad vendió una parcela en Irurzun por valor de 319.827. El incremento durante el ejercicio 2019, se correspondió a la activación de gastos, siendo la más significativa la de la parcela de Irurzun (Inasa), al igual que en el ejercicio 2018, con un valor total de 1.780 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno. Con el fin de ajustar el valor de las parcelas al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2019 ascendió a 1.018 miles de euros. Durante 2019 la Sociedad procedió a revertir íntegramente el deterioro dotado en el ejercicio 2017, de las parcelas del polígono de Cordovilla-Garitón, asociadas a las antiguas instalaciones de Superser, por un importe total de 7.343 miles de euros, debido al vencimiento del acuerdo de venta a un tercero en base al cual el importe previsto de la venta no cubría el valor de las existencias, una vez descontados todos los gastos y actuaciones que la Sociedad tendría que llevar a cabo para que la transacción se materialice.

De este modo, la Sociedad puede disponer libremente de esta parcela, habiendo recibido ofertas para su enajenación a un importe superior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2020.

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

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2020	2019
Local C/Valle Aranguren	142.508	141.958
Local Avda. San Jorge	1.146.696	1.144.831
Local C/Virgen del Perdón	63.694	63.411
Local C/García el Restaurador	249.415	249.414
Palacio Mendillorri	422.783	419.981
Edificio C/Compañía	342.293	342.293
Vivienda Plaza de los Tilos	288.886	288.866
Local Avda. Villava	587.649	582.435
	3.243.924	**3.233.209**

Con el fin de ajustar el valor de los locales comerciales y los edificios adquiridos al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.015 miles de euros (826 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

10.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
TAFALLA PARC B2 UAO-5	73.039	72.454
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	84.793	83.831
HORNO DEL COSCOLIN	650.632	535.162
NOAIN VARIOS	443.272	442.040
CORELLA VARIOS	-	889.207
BADOSTAIN	189.408	189.408
CORELLA 1	32.934	-
CORELLA 20	658.672	-
CHAPINERIAS	75.649	75.563
HUERTO DEL REY	202.670	202.277
SAN ANTON, 16	51.327	51.006
LA VIDA, 1	82.730	82.123
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	89.295	89.295
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	3.915.962	3.835.184
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
TAFALLA AR 2	3.012.345	3.006.699
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)	1.398.599	1.395.672
AZUCARERA 68 (TUDELA 27 ALQ)	701.510	696.533
ENTREMUTILVAS P8	1.554.033	1.554.033
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	329.029	328.056
ENTREMUTILVAS 24,52% PARCELA P.31	-	560
LEZKAIRU 66,64% PARCELA L.45-7	-	493.479
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	493.944	1.466.782
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	1.469.666	191.889
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	192.325	120.883
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.983	62.684
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	62.684	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	16.921	18.092
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	18.092	38.585
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	38.627	656.082
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.337	342.579
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	401.464	6.378
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	7.444	191.272
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	192.183	350.490
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	352.130	350.490
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	352.130	350.490
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	352.130	286.619
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	287.924	475.894
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	477.765	443.639
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	445.265	129.397
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	130.352	129.397
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	130.352	355.643
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	358.227	493.419
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	495.331	-
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	157.943	157.632
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	43.350	294.557
TERRENO POLIGONO CASCANTE	317.636	317.636
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	6.503
T.S. POLIG. ARAKIL	486.031	1.627.193
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.819.303	2.822.503
T.S. POLIG. GIE VALLE ELORZ	13.559.629	13.559.629
T.S. POLIG. VALLE DE ANUE	980	979,9
T.S. POLIG. LODOSA	823.861	685.445
TERRENO ANDOSILLA	93.171	93.171
P.I. ESTELLA (ONCINEDA)	793.294	787.086
T.S. POLIG. ARGUEDAS AMPL (S-15)	37.348	32.742
T.S. LEKUNBERRI AMP. FASE 4ª SECTOR 3	112.407	-
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.070	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.714	256.155
TERRENOS AMPLIACION CTP	18.160.465	18.152.840
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**71.453.806**	**72.481.248**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

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 2020, un deterioro por importe de 25.135 miles de euros (27.991 miles de euros en 2019).

Los terrenos situados en las localidades de Allo, Villaveta (Lónguida), Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) 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.

Por lo que hace referencia a las existencias de terrenos en Galar y Cendea de Cizur, con fecha 17 de diciembre de 2014 se dictó Acuerdo del Gobierno de Navarra por el que se aprobó definitivamente el "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) de un área residencial en el paraje de Guendulain, términos municipales de Galar y Cizur" promovido por la sociedad pública NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A., NASUVINSA. Durante el año 2015, en desarrollo del PSIS de Guenduláin, se aprobaron los proyectos de reparcelación de las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3. Durante el año 2016, se procedió a la inscripción de estos proyectos de reparcelación en los respectivos Registros de la Propiedad y se comenzó la negociación con los promotores privados, en orden al cumplimiento de contrato de adquisición de los terrenos. En el ejercicio 2017, una vez inscritas las parcelas a nombre de los promotores, la Sociedad dio de baja los terrenos de su balance, a excepción de unas pequeñas parcelas en Galar que se encuentran pendiente de adjudicar.

Con respecto a dichas existencias, dentro del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del pasivo del balance de situación se encontraban registrados, a cierre del ejercicio 2016, unos ingresos anticipados procedentes de la venta de aprovechamientos urbanísticos de Galar y Cendea de Cizur (Guenduláin) por un importe total de 82.934 miles de euros. En el ejercicio 2017, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y entregadas las correspondientes UAS a los promotores, la Sociedad procedió a dar de baja 82.677 miles de euros quedando únicamente 257 miles de euros correspondientes a las parcelas de Galar pendientes de adjudicar. Durante el ejercicio 2020, no ha habido ninguna modificación.

(Euros)	2020	2019
Solar Galar	256.715	256.715
Ingresos anticipados	**256.715**	**256.715**

10.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

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

(Euros)	2020	2019
Zubiri 32-RG	829.162	827.100
Zubiri 32 VPT	1.077.546	1.075.459
Corella 20	325.822	324.421
Corella 6	-	1.201.575
Arrosadia 178	7.115.014	2.320.897
Corella 1	745	679
Horno Coscolin Fase I	75.689	34.270
	9.423.978	**5.784.401**

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 los ejercicios 2020 y 2019 el movimiento más relevante se corresponde a los costes activadas de la promoción de Arrosadia 178, que se comercializará en 2021.

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.827.688	1.826.510
Elorz	2.536.038	2.535.005
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.450.865	1.438.214
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	61.977	52.410
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Infra.Tudela Sur	33.870	33.870
Infra. Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	423.422	135.084
Infra. Valle de Elorz	42.818	42.818
Infra. Tudela S1 La Serna	11.600	11.600
Noain-Sarburu	436.636	436.636
Infra. Valdizarbe	249.424	249.424
Caparroso Municipal	16.893	16.893
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	3.084.540	3.084.540
Andosilla	66.903	65.710
Alsasua	271.078	254.678
Pasarela parcela polivalente	84.643	84.593
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	37.986
Parcela 7.3 unifamiliares Ecociudad Sarriguren	28.824	55.936
4º Fase Ciudad Transporte de Pamplona	334.091	211.781
Polígono Arakil	896.372	793.602
Tudela S1	18.941	18.941
Reurbanización nave Aoiz	806.985	234.625
Segregación 3.3B ARAZURI -ORCOYEN	27.144	27.144
Lodosa	1.205.751	669
Pol. Cascante (no municipal)	11.666	5.287
Pol. Arguedas (sector 15)	76.472	52.567
Lekunberri	64.146	
	16.675.926	**14.275.678**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 7.804 miles de euros (8.042 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Solar Los Arcos	568.918	568.918
Solar Guenduláin	1.176.369	876.492
	1.745.287	**1.445.410**

Las altas de 2020, se corresponden con la activación de los gastos que genera el solar de Guenduláin.

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2020 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (al igual que en 2019).

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.

10.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

El detalle de la vivienda protegida, locales y garajes terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	-	224.956
Uztarroz 1	241.898	241.898
San Antón 8	282.074	282.074
Ezcaba 11	145.992	145.992
Alsasua 16	213.183	319.774
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Buztintxuri 24 VPT	107.563	107.563
Corella 6	1.343.514	-
Locales y garajes	6.929.034	7.050.044
	11.741.625	**10.850.667**

En cuanto a las existencias de locales y garajes, la Sociedad tiene registradas correcciones valorativas por un importe de 932 miles de euros, tanto a 31 de diciembre de 2020 como de 2019 ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a dotar un deterioro de valor por importe 405 miles de euros en las viviendas de Aoiz 36. Adicionalmente durante el ejercicio se ha traspasado a producto terminado desde obra en curso, la promoción de Corella 6.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Polígonos terminados:

El detalle de los polígonos terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.152.770	6.209.226
Mendavia	216.043	216.043
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	11.106.981	11.122.859
Melida	168.377	171.003
Arguedas	146.628	146.628
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	1.900.933
Cadreita	36.785	123.956
Comarca 2	929.046	934.378
Sarriguren Fase 2	563.531	1.549.711
Sarriguren Fase 1	4.874.529	4.874.529
Meseta "Salinas"	911.145	911.145
Milagro	86.651	86.651
Roncal- Burgui	1.093.719	1.093.719
Isaba	50.177	50.177
Cortes	4.900.497	4.908.572
Artajona	1.101.332	1.207.293
Falces	503.589	503.589
Cabanillas 2 fase	3.552.662	3.581.530
Caparroso Municipal	159.530	628.505
	38.978.861	**40.744.382**

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2020 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 3.148 miles de euros (3.202 miles de euros en 2019). Durante el ejercicio 2020 no han sido necesario realizar grandes deterioros para ajustar el valor neto contable al valor neto realizable de estos polígonos.

Durante el 2020, se ha producido la venta de varias parcelas de Sarriguren Fase 2 por importe de 967.000 euros, así como otras parcelas correspondientes a los polígonos Caporroso y Cadreita.

Solares terminados:

El detalle de los solares terminados a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Solar Zubiri	705.324	705.324
	705.324	**705.324**

Durante el ejercicio 2017, se llevó a cabo la compra por parte de la Sociedad a Salesianos de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona, así como la venta de algunas de las parcelas. Durante el 2018, se vendieron dos parcelas más, vendiendo las dos últimas durante el ejercicio 2019.

Con el fin de ajustar el valor del solar Zubiri al de mercado, se encuentra registrado en el ejercicio 2020 y 2019 un deterioro por importe de 443 miles de euros.

10.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2020	2019
Saldo inicial	45.894.871	47.961.357
Dotaciones netas	(2.697.346)	(2.066.485)
	43.197.525.	**45.894.871**

Las reversiones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2020 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 2.811 miles de euros (7.032 miles de euros de dotación neta en 2019) han sido registradas en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias mientras que las dotaciones netas de deterioro correspondiente a las obras en curso y terminadas que ha ascendido a 113 euros (reversiones netas de 9.098 euros en 2019) figura en el epígrafe "Variación de existencias de producto en curso y terminado" de la cuenta de resultados.

10.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2020 asciende a 9.079 miles de euros (4.503 miles de euros en 2019).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Rochapea 85	-	224.956
Arrosadia 178(76 Fase I)	8.758.629	3.958.391
	9.078.602	**4.503.321**

La promoción de Arrosadia 178 se encuentra afecto a garantía, si bien, a 31 de diciembre de 2020 no se ha dispuesto del préstamo.

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

(Euros)	2020	2019
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	8.877.094	3.554.736
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	2.371.765	11.634.011
Terrenos y solares	-	1.627.193
	11.248.859	**14.985.056**

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, no existen compromisos firmes de compra.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2020	2019
Cuentas corrientes a la vista	18.075.858	35.419.75
Otros activos líquidos equivalentes	1.350.000	1.350.000
	19.425.858	**36.769.375**

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

En el epígrafe "Otros activos líquidos equivalentes" la Sociedad registra las diversas imposiciones a plazo que posee con vencimiento a corto plazo. Las imposiciones devengan intereses de mercado.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

12.2 Reservas

(Euros)	Saldo Inicial	Reparto resultado	Saldo final
Ejercicio 2020			
Reserva legal	8.567.797	157.452	8.725.249
Reservas voluntarias	131.493.685	1.417.072	132.910.757
	140.061.481	**1.574.525**	**141.636.006**
Ejercicio 2019			
Reserva legal	7.718.464	849.333	8.567.797
Reservas voluntarias	123.849.691	7.643.993	131.493.685
	131.568.155	**8.493.326**	**140.061.481**

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 2020 y 2019, respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

12.3 Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2020, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 2,5 millones de euros, con el fin de que la Sociedad pueda desarrollar proyectos estratégicos.

Con el mismo fin, en el ejercicio 2019, la Sociedad recibió aportaciones dinerarias de su Accionistas Único por importe de 8,5 millones de euros.

13 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

(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 2020						
Subvenciones no reintegrables	31.312.625	4.994.038	(13.983)	(994.723)	2.451	35.300.408
	31.312.625	**4.994.038**	**(13.983)**	**(994.723)**	**2.451**	**35.300.408**
Ejercicio 2019						
Subvenciones no reintegrables	28.351.595	3.759.101	(10.526)	(789.872)	2.326	31.312.625
	28.351.595	**3.759.101**	**(10.526)**	**(789.872)**	**2.326**	**31.312.625**

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 2020 y 2019 se corresponden fundamentalmente a 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 2020 y 2019, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Comunidad Foral de Navarra	34.859.546	30.847.571
Administración Local	296.473	298.677
Otros	144.389	166.377
	35.300.408	**31.312.625**

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente es el siguiente:

(Euros)	2020	2018
Comunidad Foral de Navarra	970.456	767.816
Administración Local	2.211	-
Otros	22.056	22.056
	994.723	**789.872**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Asimismo, el origen de las subvenciones de explotación registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Comunidad Foral de Navarra	2.123.668	1.615.743
Administración Local	-	17.690
Otros	1.555.530	387.455
	3.679.198	**2.020.888**

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1 Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2020			
Provisión por terminación de actuaciones	11.861.787	2.806.008	14.667.682
Provisión para expropiación terrenos			
Provisión por garantías de viviendas entregadas	1.981.674	-	1.981.674
Provisión por operaciones comerciales	-	353.283	353.283
	13.843.461	**3.159.291**	**17.002.752**
Ejercicio 2019			
Provisión por terminación de actuaciones	12.213.151	2.972.693	15.185.844
Provisión para expropiación terrenos	-	-	-
Provisión por garantías de viviendas entregadas	789.687	-	789.687
Provisión por operaciones comerciales	-	346.390	346.390
	13.002.838	**3.319.083**	**16.321.922**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	12.213.151	-	-	(351.364)	11.861.787
Provisión por garantías de viviendas entregadas	789.687	1.263.815	(3.793)	(68.035)	1.981.674
	13.002.838				**13.843.461**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	2.972.693	-	(351.126)	184.441	2.806.008
Provisión para expropiación terrenos	-	-	-	-	-
Provisión por operaciones comerciales	346.390	6.893	-	-	353.283
	3.319.083				**3.159.291**

Ejercicio 2019

Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	11.880.200	332.951	-	-	12.213.152
Provisión por garantías de viviendas entregadas	720.807	70.339	-	(1.459)	789.687
	12.601.007				**13.002.838**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	15.663.017	1.026.618	-	(13.716.942)	2.972.693
Provisión para expropiación terrenos	122.701	-	(122.701)	-	-
Provisión por operaciones comerciales	-	346.390	-	-	346.390
	15.785.718				**3.319.083**

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 proceder a dotar las oportunas provisiones para responder a las reclamaciones relacionadas con las viviendas ya entregadas.

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 2020			
Comarca 2 (*)	8.282.918		8.282.918
Tudela(*)	1.220.480		1.220.480
Tierra Estella(*)	1.194.713		1.194.713
Cortes(*)	216.958		216.958
Artajona(*)	138.928		138.928
Cabanillas Fase 2(*)	724.636		724.636
Melida(*)	83.154		83.154
Irurtzun		787.120	787.120
Salesianos (**)		1.884.291	1.884.291
Caparroso Municipal		134.597	134.597
	11.861.787	**2.806.008**	**14.667.795**
Ejercicio 2019			
Comarca 2 (*)	8.460.657	-	8.460.657
Tudela	1.268.675	-	1.268.675
Tierra Estella	1.274.229	-	1.274.229
Cortes	225.033	-	225.033
Artajona	144.398	-	144.398
Cabanillas Fase 2	753.504	-	753.504
Melida	86.656	-	86.656
Irurtzun	-	918.836	918.836
Salesianos (**)	-	1.896.490	1.896.490
Caparroso Municipal	-	157.367	157.367
	12.213.152	**2.972.693**	**15.185.845**

(*) La variación respecto al importe registrado al 31 de diciembre de 2019 se corresponde a la actualización de costes necesarios para realizar las actuaciones pendientes.

(**) La provisión de Salesianos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se corresponde con los gastos que la Sociedad estima están pendientes de incurrir en relación a la compra de las parcelas situadas en la calle Aralar de Pamplona.

Provisión por garantía de viviendas entregadas

Demandas varias comunidades de vecinos:

Se corresponde con las demandas ya interpuestas contra la Sociedad por varias comunidades de vecinos. Se ha provisionado el importe estimado a pagar.

15. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	4.188.368	5.670.985	13.984.860	17.398.256	18.173.228	23.069.241
	4.188.368	5.670.985	13.984.860	17.398.256	18.173.228	23.069.241
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.619.175	1.953.472	15.378.381	13.690.667	16.997.556	15.644.140
	1.619.175	1.953.472	15.378.381	13.690.667	16.997.556	15.644.140
	5.807.543	**7.624.457**	**29.363.241**	**31.088.943**	**35.170.784**	**38.713.400**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	4.188.368	5.670.985	5.811.808	7.263.152	10.000.176	12.934.137
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	8.173.052	10.135.104	8.173.052	10.135.104
	4.188.368	5.670.985	13.984.860	17.398.256	18.173.228	23.069.241
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.619.175	1.953.472	3.272.026	3.663.873	4.894.021	5.617.345
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.128.145	2.113.547	2.128.145	2.113.547
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	9.975.210	7.913.267	9.975.210	7.913.267
	1.619.175	1.953.472	15.378.381	13.690.687	16.997.556	15.644.159
	5.807.543	**7.624.457**	**29.363.241**	**31.088.943**	35.170.784	**38.713.400**

15.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

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

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	4.188.368	5.670.985
	4.188.368	5.670.985
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	1.619.175	1.953.472
	1.619.175	1.953.472
	5.807.543	**7.624.457**

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

(Euros)	Saldo inicial	Disminuciones	Saldo final
Ejercicio 2020			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	7.363.072	(1.696.216)	5.666.856
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	261.385	(120.698)	140.687
	7.624.457	**(1.816.914)**	**5.807.543**
Ejercicio 2019			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	9.218.421	(1.855.349)	7.363.072
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	276.075	(14.690)	261.385
	9.494.496	**1.870.039**	**7.624.457**

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

(Euros)	2020	2019
Entre 1 y 2 años	1.026.148	1.489.388
Entre 2 y 3 años	730.077	1.038.968
Entre 3 y 4 años	631.267	743.733
Entre 4 y 5 años	590.498	646.075
Más de 5 años	1.210.378	1.752.821
	4.188.368	**5.670.985**

El 30 de mayo de 2019, la Sociedad firmó un contrato de financiación con la finalidad de construir la promoción Arrosadia 76 que está llevando a cabo. El importe total del crédito, que a 31 de diciembre de 2020 se encuentra sin disponer, asciende a 9.000 miles de euros.

Adicionalmente 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. El importe total del crédito, que a 31 de diciembre de 2020 se encuentra sin disponer, asciende a 39.750 miles de euros.

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

15.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2020	2019
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	5.811.808	7.263.152
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	8.173.052	10.135.104
	13.984.860	17.398.256
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	3.275.026	3.663.873
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	2.128.145	2.113.547
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.975.210	7.913.267
	15.378.381	13.690.687
	29.363.241	**31.088.943**

Deudas a largo y a corto plazo

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

(Euros)	2020	2019
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.032.726	983.166
Depósitos recibidos a largo plazo	31.004	51.915
Otras deudas	4.748.078	6.228.071
	5.811.808	7.263.152
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	267.218	565.882
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.432
Otras deudas	3.006.376	3.096.559
	3.275.026	3.663.873
	9.086.834	**10.927.025**

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 saldo registrado en la partida de "Otras deudas a largo plazo" recoge, por un lado, el importe correspondiente al pago aplazado por la compra en 2012 de diversos edificios, viviendas, locales y terrenos al Gobierno de Navarra por importe de 4.189.182 euros a 31 de diciembre de 2020 (5.669.175 euros a 31 de diciembre de 2019) y, por otro, 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 en 2019) 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

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Entre 1 y 2 años	1.396.394	1.417.293
Entre 2 y 3 años	1.396.394	1.417.293
Entre 3 y 4 años	1.396.394	1.417.293
Entre 4 y 5 años	-	1.417.293
Más de 5 años	558.896	558.896
	4.748.078	**6.228.071**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2020, se encuentran registrados 2.793 miles de euros (2.835 miles de euros en 2019) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 209 miles de euros (255 miles de euros en 2019) correspondientes a los intereses devengados no pagados de esta deuda (Nota 18.1).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo

Los saldos registrados en estos epígrafes, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, se corresponden fundamentalmente con los importes pendientes de pago a sociedades del Grupo CPEN por la compra, en los ejercicios 2012 y 2013, de diversos activos (solares, edificios...) que se encuentran registrados en el balance de la Sociedad en el epígrafe de Existencias o en el de Inversiones Inmobiliarias en función de su naturaleza.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2020	2019
Proveedores	3.465.279	1.902.731
Acreedores varios	103.484	127.931
Personal	1.875	495
Anticipos de clientes	6.404.572	5.882.110
	9.975.210	**7.913.267**

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

16. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2020	2019
Activos por impuesto diferido	9.845	9.184
Activos por impuesto corriente	1.160.734	542.103
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	1.791.463	2.246.262
	1.791.463	2.296.343
	2.962.042	**2.847.630**
Pasivos por impuesto diferido	101.286	89.753
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	247.311	117.247
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	147.940	129.537
Organismos de la Seguridad Social acreedores	163.025	135.509
	558.276	432.373
	659.562	**522.126**

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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

16.1 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:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2020						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	885.970	-	-	3.987.783
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	(38)	-	-	11.533
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			886.008	-	-	3.999.316
Diferencias permanentes	594	(2.598)	(2.004)	-	-	
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	351.299	(245.056)	106.243	-	-	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(693.173)	-	-	-
Base imponible	-	-	297.074	-	-	-
Ejercicio 2019						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	1.574.525	-	-	2.961.030
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	761	-	-	8.199
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	1.575.285	-	-	2.969.229
Diferencias permanentes	550.954	(645)	550.309	-	-	
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	286.560	-	286.560	-	-	(2.969.229)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(1.206.077)	-	-	-
Base imponible	-	-	1.206.078	-	-	-

Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 722, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A/31212483

Como se indica en la Nota 4.13, 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:

	2020		2019	
(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	885.970	3.999.316	1.575.285	2.969.229
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	248.072	1.119.808	441.080	831.384
Gastos no deducibles	(35.038)	-	154.087	-
Activos por impuestos diferidos no activados	63.574	-	78.465	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(194.089)	-	(337.702)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(82.349)	(1.108.275)	(334.325)	(823.182)
Deducciones aplicadas no activadas	(208)	-	(844)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**(38)**	**11.533**	**761**	**8.199**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2020		2019	
(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
Impuesto corriente				
Operaciones continuadas	624	-	2.533	-
		-		
Variación de impuestos diferidos		-		
Por imputación de subvenciones	(19)	11.533	(642)	8.199
Por provisiones	(643)	-	(970)	-
Por amortizaciones	-	-	(160)	-
	(38)	**11.533**	**761**	**9.199**

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

(Euros)	2020	2019
Impuesto corriente	624	2.533
Retenciones y pagos a cuenta	(619.255)	(544.636)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(618.631)**	**(542.103)**

El detalle del importe de los activos por impuesto corriente a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	618.631	542.103
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	542.103	-
	1.160.734	**542.103**

16.2 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 2020				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	8.213	643	-	8.856
Provisiones	970	19	-	989
	9.183	662	-	9.845
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(87.752)	-	(11.533)	(99.285)
Amortización acelerada	(2.001)	-	-	(2.001)
	(89.753)	-	(13.984)	(101.286)
Ejercicio 2019				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	7.571	642	-	8.213
Provisiones	-	970	-	970
	7.571	1.612	-	9.183
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(79.553)	2.326	(10.526)	(87.752)
Amortización acelerada	(2.161)	160	-	(2.001)
	(81.038)	2.486	(10.526)	(89.753)

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 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.

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es

Al 31 de diciembre, 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	2020	2019
2014	2029	2.317.912	2.805.008
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		28.508.408	**28.995.504**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2020	2019
Deducciones por inversiones			
2010	2020	-	75.619
2011	2021	842.888	842.888
2012	2022	764.724	764.724
2013	2023	668	668
2015	2030	2.730	2.730
2016	2031	930	930
2018	2032	841	-
		1.612.781	**1.687.560**

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1 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:

(Euros)	2020	2019
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	3.570.524	16.171.618
Venta locales, garajes y trasteros	369.175	594.958
Venta vivienda usada	195.100	1.000.094
Venta terrenos y solares no transformados	213.363	656.838
Ingresos por arrendamientos	10.671.204	10.239.864
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.570.026	2.677.859
Otras prestaciones de servicios	1.677.852	1.701.204
	19.267.244	**33.042.437**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	19.267.244	33.042.437
	19.267.244	**33.042.437**

Durante el ejercicio 2020 ha tenido lugar la venta de varias parcelas urbanizadas, entre otras, las de Arakil y las parcelas de la segunda fase de Sarriguren.

Durante el ejercicio 2019 tuvo lugar la tercera subasta de las parcelas que adquirió la Sociedad a Salesianos en Pamplona en el ejercicio 2017 adjudicándose las dos parcelas restantes por un importe de 14.417 miles de euros. Además, se finalizó la venta de la promoción de Lezkairu 120, así como diversas parcelas de carácter industrial.

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2020 y 2019, debido a su condición de arrendadora, desglosadas por promoción/polígono 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 737, folio 42, hoja NA-4151, C.I.F. A/31312482

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2020	2019
ANSOAIN	61.942	63.613
BURLADA	143.525	148.928
BARAÑAIN	118.625	118.591
ERMITAGAÑA II	12.517	12.647
CIZUR	41.660	41.736
VILLAVA	22.937	21.019
ROCHAPEA-20	83.251	85.375
CHANTREA-20	98.851	96.211
MENDILLORRI-64	332.740	336.386
TUDELA-32	142.354	136.033
BERIAIN-24	111.575	111.604
ROCHAPEA-36	193.066	195.864
ROCHAPEA-18	77.557	82.336
AZUCARERA-22	124.780	126.506
S.JORGE-42	199.888	203.782
BERRIOZAR-46 (5-E)	260.918	263.664
BERRIOZAR-46 (5-C)	257.929	262.790
BARAÑAIN-35	138.084	128.470
SAN JORGE-40	196.606	196.099
ROCHAPEA-20	94.214	97.410
BUZTINTXURI-24	120.718	117.560
ROCHAPEA-25	125.151	130.966
SARRIGUREN-12	67.874	69.964
SARRIGUREN-18	114.090	112.866
MENDILLORRI-80	397.732	401.859
AMIGOS DEL PAIS-32	184.560	179.699
SARRIGUREN-51	313.013	321.494
BOLSA ALQUILER LIBRE	1.958.071	1.881.341
UZTARROZ-4	10.215	10.892
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	2.139.080	1.960.542
EUGUI 4	18.635	24.079
ROCHAPEA-15	78.879	80.393
BUZTINTXURI-27	19.293	34.459
BUZTINTXURI-55	233.892	238.988
ROCHAPEA-55	277.161	281.437
ENTREMULTILVAS-42	129.489	-
ESTELLA 13 (IMPRENTA) (ANTIGUO HOSPITAL ESTELLA)	12.133	-
ARDOI 34	5.157	-
NAVES EN POLÍGONOS	1.024.378	968.537
TERRENOS	170.515	171.593
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	389.552	391.279
VIVIENDA USADA	168.595	132.851
	10.671.204	**10.239.864**

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 cinco años, renovables año por 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 inicialmente suponía abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 5 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 5 años (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria. En junio de 2013 se reducen los precios por m² alquilado, igualándose los precios y periodos, de pago de renta al propietario y cobro al inquilino. Estas medidas que intentan reducir dicho déficit, se van haciendo efectivas, conforme finalizan los contratos quinquenales antiguos con propietarios, hasta que finalmente se equipare la renta pagada y cobrada.

Los presupuestos de Navarra para 2020 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 420 miles de euros (380 miles de euros en 2019).

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 2020 y 2019, han ascendido a:

(Euros)	2020	2019
Renta pagada (*)	4.185.589	3.896.416
Renta cobrada	(4.029.316)	(3.684.733)
Seguros	52.257	38.557
Reparaciones	211.680	129.335
Total déficit	**419.981**	**379.575**

(*) 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.

17.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(574.754)	(3.052.051)
Variación de existencias	(171.185)	1.161.641
	(745.939))	**(1.890.410)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(916.675)	(1.010.119)
Variación de existencias	(1.027.499)	500.322
	(1.944.174)	**(509.797)**

17.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(4.922.689)	(4.190.142)
	(4.922.689)	(4.190.142)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.437.218)	(1.227.122)
Otros gastos sociales	(42.622)	(49.604)
	(1.479.840)	(1.276.726)
	(6.402.529)	**(5.466.868)**

17.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos y cánones	-	-
Reparación y conservación	(3.808.281)	(2.969.124)
Servicios profesionales independientes	(128.444)	(51.250)
Transportes	(10.170)	(10.143)
Primas de seguros	(89.231)	(86.762)
Servicios bancarios	(15.867)	(12.952)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(94.236)	(100.786)
Suministros	(64.472)	(71.084)
Otros servicios	(601.083)	(622.826)
	(4.811.785)	**(3.924.928)**

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

17.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	1.967	8.591
	1.967	**8.591**

17.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(172.506)	(230.484)
Intereses por deudas con terceros	(262.548)	(436.651)
	(435.053)	**(667.135)**

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, 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
Natural Climate Systems, S.A.	Empresas del grupo

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2020				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	990.161	-	1.947	992.108
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	1.791.463	-	-	1.791.463
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(4.748.078)	-	-	(4.748.078)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(8.173.052)	(8.173.052)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.002.247)	-	-	(3.002.247)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(82.237)	(2.045.908)	(2.128.145)
Ejercicio 2019				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	1.082.452	-	-	1.082.452
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	2.246.262	-	-	2.246.262
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(6.228.071)	-	-	(6.228.071)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(10.135.104)	(10.135.104)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(3.089.700)	-	-	(3.089.700)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(82.123)	(2.031.424)	(2.113.547)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2020				
Prestaciones de servicios	1.638.312	-	931.714	2.570.026
Aprovisionamientos	-	-	-	-
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	3.094.125	-	-	3.094.125
Servicios exteriores	-	(135.000)	(223.598)	(358.598)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(212.457)	-	(172.506)	(384.963)
Ejercicio 2019				
Prestaciones de servicios	1.858.073	-	819.786	2.677.859
Aprovisionamientos	-	-	-	-
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	2.383.559	-	-	2.383.559
Servicios exteriores	-	(135.000)	(198.696)	(333.696)
Gastos financieros (Nota 17.6)	(262.312)	-	(230.484)	(492.796)

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.

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

18.2 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.

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	2018	2019	2020	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	7,006%	12,217%	20,410%	11,197%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.953.119,35	2.677.858,69	2.570.026,32	2.733.668,12
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.186.631,39	1.615.743,03	2.123.667,86	1.642.014,09
SUBTOTAL	4.139.750,74	4.293.601,72	4.693.694,18	4.375.682,21
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	89,405%	81,163%	63,449%	81,842%
VENTAS	43.142.027,72	17.828.550,92	3.979.186,80	21.649.921,81
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	9.292.700,93	10.099.222,10	10.594.718,22	9.995.547,08
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	395.333,86	597.168,64	17.784,36	336.762,29
SUBTOTAL	52.830.062,51	28.524.941,66	14.591.689,38	31.982.231,18
OTROS INGRESOS	3,589%	6,621%	16,141%	6,960%
VENTAS	824.403,47	594.958,32	369.175,16	596.178,98
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	119.821,58	140.642,34	76.485,44	112.316,45
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.127.760,20	1.104.035,61	1.660.067,92	1.297.287,91
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	0,00	405.145,29	1.555.530,41	653.558,57
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	48.909,68	82.142,77	50.747,56	60.600,00
SUBTOTAL	2.120.894,93	2.326.924,33	3.712.006,49	2.719.941,92
TOTAL	59.090.708,18	35.145.467,71	22.997.390,05	39.077.855,31

18.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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)	2020	2019
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	92.403	50.972
	92.403	**50.972**

En la remuneración de la Alta Dirección, se incluye la remuneración del Gerente de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 10.362 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.

19. 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 la Sociedad. 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.

19.1. 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.

El propio objeto social básico, creación de infraestructuras básicas mediante la promoción de polígonos industriales y las promociones de viviendas, con un muy largo período de maduración, la fuerte acumulación de parcelas sin vender, junto con la normativa fiscal vigente hacen que se hayan acumulado importes de cierta importancia originados por el impuesto sobre el valor añadido pendiente de devolver o compensar, así como el pendiente de devengar. Dado que el deudor es la propia Administración Foral de Navarra, la Sociedad entiende que no existen riesgos de ningún tipo a excepción de posibles errores fiscales de menor cuantía.

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.

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

19.2 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.

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

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.

Riesgos 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.

19.3 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 15 - Pasivos financieros.

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 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 el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2020					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	26	38	64	58	-
Técnicos B	19	15	34	32	-
Administrativos	2	39	41	39	-
Trabajadores no cualificados	1	-	-	1	-
	55	**96**	**151**	**132**	**-**
Ejercicio 2019					
Directores	-	-	-	1	-
Técnicos A	24	34	58	55	-
Técnicos B	17	8	25	24	-
Administrativos	2	38	40	36	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
	44	**80**	**122**	**116**	**-**

20.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	15.639	15.639
Otros servicios	1.500	1.500
	17.139	**17.139**

20.3 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:

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	22	23
Ratio de operaciones pagadas	23	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	11
(Euros)		
Total pagos realizados	27.439.126	24.225.545
Total pagos pendientes	2.557.395	1.320.234

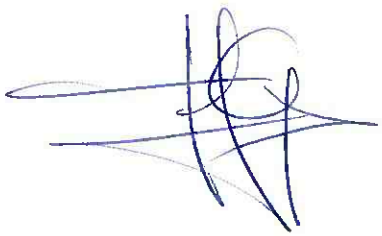
20.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se conocen hechos posteriores al cierre del ejercicio 2020 que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.



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 2020

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2020

La política de Vivienda, junto con el plan de Empleo y las políticas de cobertura social, se ha convertido en uno de los principales puntales políticos en el programa de la acción de gobierno desde la anterior legislatura.

La política de Vivienda se ha concretado en la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda (de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra) y un plan estratégico que desarrolla este marco legal e imprime un importante giro a las políticas del Gobierno.

La prioridad política del Gobierno de Navarra se dirige ahora hacia la promoción de la vivienda de alquiler -frente a la cultura de la compraventa que se imponía en otros tiempos- como herramienta fundamental para satisfacer el derecho a la vivienda ante la creciente demanda que se ha ido acumulando estos últimos años.

Para revertir la orientación de las prioridades, 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 esta promoción. A lo largo del año 2020, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de mas de 1.800 viviendas, ha continuado con las tres herramientas fundamentales, iniciadas en los ejercicios anteriores:

- la reactivación del programa de la Bolsa de Alquiler
- la promoción de políticas de rehabilitación y regeneración urbana
- la promoción de 524 VPO nuevas, destinadas al alquiler, en dos fases. Se está estudiando una tercera fase, con un formato de inversión público-privada y una cuarta fase de 100 viviendas en distintos municipios de Navarra, con financiación bancaria.

La Sociedad continúa promocionando viviendas en régimen de compraventa, en menor medida. A lo largo de 2020, se ha continuado con la ejecución de la primera fase (76 viviendas) de una promoción de 178 viviendas en Arrosadía, cuya entrega está prevista para 2021. También se ha comenzado a comercializar una segunda fase de 52 viviendas, adjudicándose en su mayoría y se prevé en 2021, comenzar con la adjudicación de la tercera fase de 50 viviendas.

En lo referente al sector de actividad económica, se ha continuado con la ejecución del Plan Industrial, donde se encuadran actuaciones en Arakil, Comarca 2 Ampliación, Lodosa, Lumbier, Arguedas y Cascante. También se están desarrollando otras Áreas Industriales como Andosilla.

En cuanto a encomiendas y subvenciones de Gobierno de Navarra se mantiene la actividad, siendo los principales encargos y subvenciones: gestión y déficit de la bolsa de alquiler, LURSAREA, gestión del censo, gestión derecho subjetivo a la vivienda, gestión oficinas comarcales, estudios y trabajos técnicos de planeamiento industrial, equipo de gestión social etc.

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

Se ha continuado con la movilización y gestión de siete barrios en siete municipios de Navarra. A través del proyecto Efidistrict en Pamplona, el proyecto europeo SustaiNAVility (Villava, Noáin, Ansoáin, Zizur y Barañáin) y el proyecto Tudela Renove, enmarcado dentro del LIFE-NADAPTA. Se han superado los objetivos fijados de movilización para el año 2020, alcanzando acuerdos para la rehabilitación energética de 491 viviendas, lo que supondrá una movilización de inversión privada estimada de 14,3 millones de euros, traduciéndose en una reducción de emisiones de 671 TCO2/año, equivalente a la plantación de 1.500 árboles.

En cuanto a la gestión de la Sociedad, destacar la restructuración realizada, con la definición de siete Departamentos, con el objetivo de atender al mayor volumen de trabajo, focalizando y potenciando la actividad de cada uno de ellos y en especial la de los Departamentos de Planeamiento, Industrial y Ventas.

Las principales magnitudes de este ejercicio 2020 han sido:

Un resultado positivo de 886.008 euros, inferior al resultado positivo de 1.574.525 euros del 2019. De la misma manera, se ha reducido la cifra de negocios en más de 13 MM (pasando de 33.042.437 a 19.267.444 euros) y el margen de ventas realizadas, en más de 5 MM, por no haber, a diferencia del ejercicio anterior, subasta de parcelas resultantes del Plan Especial de Salesianos en Pamplona.

El efecto en el resultado del ejercicio, de las dotaciones y reversiones de deterioros de activos inmobiliarios ha sido de 3MM en positivo.

La cifra de negocios ha sido de 19.267.444 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 69%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. Se incrementa el importe ligeramente con respecto al ejercicio anterior, y supone un mayor porcentaje de la cifra de negocios, por la reducción de las ventas.

- 23%: Ventas. En 2020, se han formalizado ventas de viviendas, garajes y locales construidas anteriormente y de parcelas industriales y residenciales, pero no ha habido ninguna operación relevante como lo fue el ejercicio pasado, la tercera subasta de las parcelas resultantes del Plan especial de Salesianos, en Pamplona, por lo que la cifra es muy inferior al ejercicio anterior y representa un menor porcentaje en la cifra de negocios.

- 9%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra ligeramente superior al ejercicio anterior.

En aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 31.373.263 euros, siendo la operación a destacar, la obra en curso de las 524 viviendas del Plan de Alquiler de Vivienda. También cabe destacar la promoción de 76 viviendas en Arrosadía en régimen de Compraventa y la rehabilitación del parque propio de viviendas en alquiler (Burlada, Barañain y Rochapea. En el ámbito industrial, destacaríamos la actuación del Polígono Industrial de Lodosa.

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

	Cierre 2020		Comparativa Anual	
	2019 Real	2020 Real	Variación 2020 vs 2019	
			Absoluta	%
Ingresos	**35.145.468**	**22.997.390**	**-12.148.078**	**-35%**
Gobierno de Navarra	3.473.816	3.761.980	288.164	8%
Terceros	31.671.652	19.235.410	-12.436.242	-39%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-5.466.868**	**-6.350.632**	**-883.764**	**16%**
Plantilla media	**116**	**132**	**16**	**14%**
Ratio Ingresos/Persona	**303.633**	**174.421**	**-129.212**	**-43%**
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-30.922.852**	**-36.185.047**	**-5.262.195**	**17%**
EBITDA	**4.215.143**	**1.722.091**	**-2.493.052**	**-59%**
Resultado de explotación	**2.233.830**	**1.319.057**	**-914.773**	**-41%**
Resultado financiero	**-658.544**	**-433.087**	**225.457**	**-34%**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**1.575.286**	**885.970**	**-689.316**	**-44%**
Fondo Maniobra	**160.616.182**	**151.291.815**	**-9.324.367**	**-6%**
Endeudamiento	**29.071.294**	**23.743.791**	**-5.327.503**	**-18%**
Con Entidades de crédito	7.624.457	5.807.543	-1.816.914	-24%
Con "otros Terceros"	0	0	0	100%
Con Gobierno de Navarra	9.317.771	7.750.325	-1.567.446	-17%
Con Sociedades del Grupo	12.129.066	10.185.923	-1.943.143	-16%
Con BEI	0	0	0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**36.769.375**	**19.425.858**	**-17.343.517**	**-47%**
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**-7.698.081**	**4.317.933**	**12.016.014**	**-156%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,19**	**0,18**	**-0,01**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**5,17**	**5,59**	**0,42**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,07**	**0,03**	**-0,04**	

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

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

EVOLUCIÓN PREVISIBLE EN LA CIFRA DE NEGOCIOS:

La previsión de cifra de negocios y subvenciones para el ejercicio 2021, es superior a la del ejercicio 2020, porque además de estar prevista, la entrega de la primera Fase de una promoción de vivienda nueva en compraventa (76 VPO en Arrosadía), se espera formalizar, varias operaciones de parcelas industriales/terciarias relevantes.

El importe de encargos y subvenciones del Gobierno de Navarra, se estima que se incremente considerablemente.

No se esperan cambios considerables en la cifra de negocios correspondiente al alquiler residencial e industrial, pero si un ligero incremento por la terminación gradual de las distintas promociones que forman la en la actuación de 524 viviendas para alquiler.

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 cuanto a los 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 18.173.228 euros y a corto plazo de 7.022.166 euros.

Desde la formalización en 2017, de un contrato de financiación por importe de 39.750.000€, con el Banco Europeo de Inversiones, para la ejecución de la promoción de las 524 viviendas de alquiler, no se ha dispuesto cantidad alguna. Se esperan realizar, conforme avancen las obras correspondientes, procediendo a la primera disposición de recursos a lo largo de 2021.

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 anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 6.404.572 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 1.336.510 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

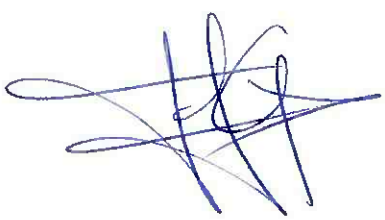
La Sociedad no ha efectuado durante 2020 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

HECHOS POSTERIORES

No existen hechos 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. Administradores por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2020, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 24 de marzo de 2021, que se adjuntan en 70 hojas de la Sociedad y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. Jose Mª Ayerdi Fernandez de Barrena (Presidente)

Dª. Itziar Gómez López

D. Mikel Irujo Amezaba

Dª. Pilar Irigoien Ostiza

Dª. Izaskun Abril Olaetxea

D. Bernardo Ciriza Pérez

D. Eneko Larrarte Huget

Dª. Izaskun Goñi Razquín

D. Rubén Goñi Urroz

D. Pablo Muñoz Trigo