PKF Attest

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2021, 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 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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. · 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.

Deterioro de valor de activos inmobiliarios

Descripción

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias", del activo del balance, por un importe de 126.660 miles de euros y 134.268 miles de euros, respectivamente, asociados con la promoción y explotación inmobiliaria que constituye su actividad principal. Tal y como se describe en las notas 4.3 y 4.7 de la memoria adjunta, la Sociedad 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 de estos activos, así como las consideraciones relativas a la evolución del 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, principalmente, de tasaciones, estudios de valor y/o de documentación relativa a transacciones recientes con activos de similar naturaleza.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria 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 13.1 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 2021, una provisión por importe de 14.820 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 auditoría.

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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en 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 2021 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 2022

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 2021

Formuladas el 24 de marzo de 2022

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

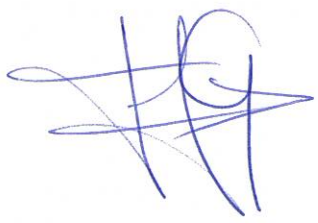
ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**132.859.883**	**125.286.209**
Inmovilizado intangible	**5**	**517.061**	**503.158**
Patentes, licencias, marcas y similares		3.468	3.551
Derechos de traspaso		443.404	460.678
Aplicaciones informáticas		70.189	38.929
Inmovilizado material	**6**	**4.137.257**	**4.379.708**
Terrenos y construcciones		3.890.166	4.034.700
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		247.091	345.008
Inmovilizado en curso y anticipos			
Inversiones inmobiliarias	**7**	**126.660.459**	**118.851.872**
Terrenos		31.493.793	30.753.273
Construcciones		95.166.666	88.098.599
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**1.534.473**	**1.541.626**
Créditos a terceros		1.186.688	1.207.807
Otros activos financieros		347.785	333.819
Activos por impuesto diferido	**15**	**10.633**	**9.845**
ACTIVO CORRIENTE		**177.794.942**	**172.437.408**
Existencias	**9**	**134.268.438**	**140.405.624**
Inmuebles adquiridos		25.285.391	27.360.698
Terrenos y solares sin transformar		32.587.072	46.318.398
Obras en curso		13.419.283	20.212.626
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		62.945.896	46.496.897
Anticipos		30.796	17.005
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**12.552.530**	**12.531.959**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	8.159.918	8.615.152
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 17.1	10.624	1.947
Deudores varios	8	2.309.794	962.605
Personal	8	725	58
Activos por impuesto corriente	15	664.671	1.160.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	1.408.798	1.791.463
Inversiones financieras a corto plazo	**8**	**58.970**	**73.967**
Créditos a corto plazo		3.781	3.781
Otros activos financieros		55.189	70.186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**30.913.004**	**19.425.858**
Tesorería		30.913.004	18.075.858
Otros activos líquidos equivalentes		-	1.350.000
TOTAL ACTIVO		**310.654.825**	**297.723.617**



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.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2021	2020
PATRIMONIO NETO		**247.008.991**	**244.457.644**
FONDOS PROPIOS		**211.967.420**	**209.157.236**
Capital	**11.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**11.2**	**142.522.014**	**141.636.006**
Legal y estatutarias		8.813.850	8.725.249
Otras reservas		133.708.164	132.910.757
Otras aportaciones de socios	**11.3**	**23.195.222**	**21.495.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**1.110.184**	**886.008**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	**12**	**35.041.571**	**35.300.408**
PASIVO NO CORRIENTE		**38.087.103**	**32.117.976**
Provisiones a largo plazo	**13**	**9.193.064**	**13.843.461**
Otras provisiones		9.193.064	13.843.461
Deudas a largo plazo	**14**	**22.290.865**	**10.000.176**
Deudas con entidades de crédito		18.166.221	4.188.368
Otros pasivos financieros		4.124.644	5.811.808
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**14 y 17.1**	**6.500.000**	**8.173.052**
Pasivos por impuesto diferido	**15**	**103.174**	**101.286**
PASIVO CORRIENTE		**25.558.731**	**21.147.999**
Provisiones a corto plazo	**13**	**7.724.054**	**3.159.291**
Otras provisiones		7.724.054	3.159.291
Deudas a corto plazo	**14**	**4.188.267**	**4.894.021**
Deuda con entidades de crédito		1.202.860	1.619.175
Otros pasivos financieros		2.985.407	3.275.026
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**14 y 17.1**	**1.791.497**	**2.128.145**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**11.598.198**	**10.533.486**
Proveedores	14	2.756.672	3.465.279
Acreedores varios	14	107.449	103.484
Personal	14	1.120	1.875
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	2.956.889	558.276
Anticipos de clientes	14	5.776.068	6.404.572
Periodificaciones a corto plazo	**9.2**	**256.715**	**432.875**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**310.654.825**	**297.723.617**

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 2021
(Expresada en euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**41.667.786**	**19.267.444**
Ventas		25.628.629	4.348.362
Ingresos por arrendamientos		12.043.820	10.671.204
Prestaciones de servicios		3.995.337	4.247.878
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**9.672.549**	**5.355.589**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**12.951.243**	**16.832.193**
Aprovisionamientos		**(48.957.679)**	**(29.761.128)**
Consumo de inmuebles adquiridos	16.2	(2.910.237)	(745.939)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	16.2	(15.681.738)	(1.944.174)
Trabajos realizados por otras empresas		(31.822.398)	(29.881.834)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	9.5	1.456.694	2.810.819
Otros ingresos de explotación		**4.160.578**	**3.729.946**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		166.575	50.748
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.994.003	3.679.198
Gastos de personal	**16.3**	**(7.016.988)**	**(6.402.529)**
Sueldos, salarios y asimilados		(5.379.511)	(4.922.689)
Cargas sociales		(1.637.477)	(1.479.840)
Otros gastos de explotación		**(7.090.298)**	**(4.680.668)**
Servicios exteriores	16.4	**(5.203.934)**	(4.811.785)
Tributos		(34.866)	(112.811)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.830.634)	244.108
Otros gastos de gestión corriente		(20.864)	(180)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(5.152.682)**	**(4.529.420)**
Imputación de subvenciones de capital	**12**	**2.384.507**	**994.723**
Exceso de provisiones		**191.241**	**3.793**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(1.348.417)**	**509.114**
Deterioros y pérdidas	7	(659.600)	465.723
Resultados por enajenaciones y otras		(688.817)	43.391
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.461.840**	**1.319.057**
Ingresos financieros	**16.5**	**984**	**1.967**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		984	1.967
Gastos financieros	**16.6**	**(351.138)**	**(435.054)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	17.1	(127.833)	(172.506)
Por deudas con terceros		(223.305)	(262.548)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			-
Deterioros y pérdidas			-
RESULTADO FINANCIERO		**(350.154)**	**(433.087)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.111.686**	**885.970**
Impuesto sobre beneficios	**15**	**(1.502)**	**38**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**1.110.184**	**886.008**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**1.110.184**	**886.008**

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.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.110.184	886.008
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	2.127.558	4.994.039
Efecto impositivo	13	(5.958)	(13.983)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		2.121.600	4.980.056
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(2.384.507)	(994.723)
Efecto impositivo	13	4.070	2.450
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(2.380.437)	(992.273)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		851.347	4.873.791

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

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

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reserva legal (Nota 11.2)	Otras reservas (Nota 11.2)	Otras aportaciones de socios (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 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 11.3)	-	-	-	2.500.000	-	-	2.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	157.452	1.417.072	-	(1.574.525)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	**45.140.000**	**8.725.249**	**132.910.757**	**21.495.222**	**866.008**	**35.300.408**	**244.457.644**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.110.184	(258.837)	851.347
Aportaciones socios (Nota 11.3)	-	-	-	1.700.000	-	-	1.700.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	88.601	797.407	-	(866.008)	-	866.088
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	**45.140.000**	**8.813.850**	**133.708.164**	**23.195.222**	**1.110.184**	**35.041.571**	**247.008.991**

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 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**1.111.686**	**885.970**
Ajustes del resultado		**5.775.316**	**685.109**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	5.152.682	4.529.420
Correcciones valorativas por deterioro		2.231.302	(3.332.379)
Variación de provisiones		(165.241)	680.830
Imputación de subvenciones	12	(2.384.507	(994.723)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		688.817	(43.391)
Ingresos financieros	16.5	(983)	(1.967)
Gastos financieros	16.6	351.138	435.053
Otros ingresos y gastos		(187.892)	(587.734)
Cambios en el capital corriente		**5.712.799**	**(3.061.365)**
Existencias		6.331.198	(4.466.772)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.620.836)	(656.400)
Otros activos corrientes		(13.790)	4.192
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.016.227	2.057.615
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(563.604)**	**(1.089.186)**
Pagos de intereses		(409.533)	(471.898)
Cobros de intereses		98	1.967
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(155.054)	(619.255)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**12.036.197**	**(2.579.472)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(14.364.349)**	**(16.924.863)**
Empresas del grupo		-	-
Inmovilizado intangible		(53.415)	(9.915)
Inmovilizado material		(30.350)	(82.755)
Inversiones inmobiliarias		(14.262.584)	(16.832.193)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		**287.363**	**240.282**
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Inversiones inmobiliarias		265.212	110.789
Otros activos financieros		22.151	129.493
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(14.058.896)**	**(16.684.581)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**3.827.558**	**7.494.039**
Emisión de instrumentos de patrimonio		1.700.000	2.500.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		2.127.558	4.994.039
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**9.682.377**	**(5.573.503)**
Emisión		-	-
Deudas con entidades de crédito		15.000.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas			
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización de		**(5.317.623)**	**(5.573.503)**
Deudas con entidades de crédito		(1.438.461)	(1.816.915)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.962.052)	(1.962.052)
Otras deudas		(1.917.110)	(1.794.536)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**13.509.935**	**1.920.536**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**11.487.146**	**(17.343.517)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**19.425.858**	**36.769.375**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**30.913.004**	**19.425.858**

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

Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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 4 de mayo de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

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

2.1 Imagen fiel

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

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

En virtud de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de

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

Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994 y que fue modificado en mayo de 2001.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, 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. Las partidas de ambos ejercicios son comparables, teniendo en consideración las circunstancias mencionadas en la Nota 2.4.

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 13, el coste de las actuaciones que realiza la Sociedad está vinculado a las estimaciones realizadas para cubrir costes y gastos pendientes de incurrir en la finalización de 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 13 se detallan los litigios abiertos que, por varios motivos, mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2021. La resolución de estos litigios está pendiente, por lo que la Sociedad registra las provisiones correspondientes para aquellos riesgos que estima como probables.

Existencias inmobiliarias - Correcciones valorativas por deterioro

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

En este sentido, como se indica en las Notas 7 y 9, la Sociedad tiene registradas, a 31 de diciembre de 2021, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes

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

de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 3.373 y 41.279 miles de euros, respectivamente (2.714 y 43.198 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020).

2.4 Primera aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Dicho Real Decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, y es de aplicación para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El citado Real Decreto ha introducido modificaciones en el Plan General de Contabilidad, principalmente en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios y contabilidad de coberturas, siendo la fecha de primera aplicación de dichas modificaciones el 1 de enero de 2021.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto, la Sociedad ha optado por no expresar de nuevo la información comparativa incluida en las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 para adaptarla a los nuevos criterios.

Primera aplicación de los cambios introducidos en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, en la norma de registro y valoración 9ª «Instrumentos financieros» del Plan General de Contabilidad.

La Sociedad ha optado por aplicar los criterios de primera aplicación establecidos en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto, por lo que ha seguido las siguientes reglas:

a) El juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. La clasificación resultante se ha aplicado prospectivamente.

b) El valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste amortizado se ha considerado su coste amortizado al inicio del ejercicio 2021. Del mismo modo, el valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste o coste incrementado se ha considerado su coste o coste incrementado al inicio del ejercicio 2021. En su caso, las ganancias y pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se han ajustado contra el valor en libros del activo.

c) La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de partidas que sea preciso realizar para mostrar los saldos del ejercicio anterior ajustados a los nuevos criterios de presentación.

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 continuación, se presenta la conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activos y pasivos financieros, con la información sobre la categoría de valoración inicial y el importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa, y la nueva categoría de valoración y el importe en libros determinados de acuerdo con los nuevos criterios.

	Euros			
		Activos financieros - Nueva categoría		
Activos financieros - Categoría inicial	Valor en libros a 31.12.2020	Activos financieros a coste amortizado	Valor en libros a 01.01.2021	Diferencia
Préstamos y partidas a cobrar-				
Valores representativos de deuda	-	-	-	-
Créditos comerciales	10.785.622	10.785.622	10.785.622	-
Otros	407.786	407.786	407.786	-
	11.193.408	11.193.408	11.193.408	-
	11.193.408	**11.193.408**	**11.193.408**	-

	Euros			
		Pasivos financieros - Nueva categoría		
Pasivos financieros - Categoría inicial	Valor en libros a 31.12.2020	Pasivos financieros a coste amortizado	Valor en libros a 01.01.2021	Diferencia
Débitos y partidas a pagar-				
Deudas con entidades de crédito	5.807.543	5.807.543	5.807.543	-
Otros	29.363.241	29.363.241	29.363.241	-
	35.170.784	35.170.784	35.170.784	-
	35.170.784	**35.170.784**	**35.170.784**	-

Tal y como se ha indicado anteriormente, el juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. En general, la aplicación de los nuevos criterios de clasificación no ha implicado un elevado nivel de juicio dado que la mayoría de los activos financieros de la Sociedad continúan valorándose a coste amortizado, ya que la Sociedad los mantiene con el objetivo de percibir los flujos de efectivo contractuales, y estos corresponden solamente a cobros de principal e intereses.

La práctica totalidad de los pasivos financieros que la Sociedad mantenía en su Balance, a 31 de diciembre de 2020, se correspondían con la categoría de débitos y partidas a pagar. En aplicación de la disposición adicional primera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, estos pasivos se encuadran mayoritariamente en la categoría de pasivos financieros a 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

Primera aplicación de los cambios introducidos en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios, en la norma de registro y valoración 14ª del Plan General de Contabilidad.

De acuerdo con lo previsto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios de reconocimiento en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estaban terminados al 1 de enero de 2021, por lo que la primera aplicación de los nuevos criterios no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

2.5 Impacto del Coronavirus COVID-19

El 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, supuso una crisis sanitaria sin precedentes, que impactó en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió 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. En la actualidad, la economía mundial sigue viéndose afectada por la pandemia del COVID-19.

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 2021, sin detectar impactos significativos en la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad. Por tanto, no se han determinado, impactos que requieran de ajuste o revelación en las presentes cuentas anuales.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	1.110.184	886.008
Reparto		
Reserva legal	111.018	88.601
Reservas voluntarias	999.165	798.207

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

La Sociedad 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 11.2).

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

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 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.

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.

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

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

contratos se clasifican como arrendamientos operativos. Debido a sus características, todos los arrendamientos mantenidos por la Sociedad durante el ejercicio han sido calificados como operativos.

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Instrumentos financieros

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

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

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

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos financieros.

Clasificación y valoración.

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

Activos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

Baja de activos financieros.

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

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

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

Pasivos financieros.

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

Clasificación y valoración.

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

Pasivos financieros a coste amortizado.

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Baja de pasivos financieros.

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

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

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

del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

4.7 Existencias

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

El coste se determina en base a los siguientes criterios:

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

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

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

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

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

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 están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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

4.9 Subvenciones

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con

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

suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.11 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos 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.

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

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

4.13 Ingresos y gastos

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

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

Reconocimiento

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

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

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el

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

precio acordado para los activos a trasferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Para promociones con destino alquiler

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

Para promociones con destino a venta

De igual forma, todas las imputaciones durante el ejercicio se llevan a cuentas de gastos, pero al final del mismo se traspasan al grupo 3 de Existencias, con abono al grupo 6 o 7, en la 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 por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente o la obligación a desempeñar, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.15 Operaciones con partes vinculadas

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2021				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	-	-	4.161
Derechos de traspaso	666.132	-	-	666.132
Aplicaciones informáticas	317.802	53.415	-	371.217
	988.095	53.415	-	1.041.510
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(610)	(83)	-	(693)
Derechos de traspaso	(205.453)	(17.274)	-	(222.727)
Aplicaciones informáticas	(278.874)	(22.155)	-	(301.029)
	(484.937)	(39.512)	-	(524.449)
Valor neto contable	**503.158**			**517.061**
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**

Durante el ejercicio 2021 se ha producido altas por importe de 53.415 euros, correspondientes a aplicaciones informáticas necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad.

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

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 asciende a 255.420 euros (249.485 euros, a 31 de diciembre de 2020).

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

(Euros)	2021	2020
Derechos de traspaso		
Coste	666.132	666.132
Amortización acumulada	(222.728)	(205.453)
	443.404	**460.679**

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 2021					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.627.077	-	-	-	5.627.077
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.518.599	30.351	-	-	1.548.949
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-	-
	7.145.676	30.351	-	-	7.176.026
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.585.000)	(144.535)	-	-	(1.729.535)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.173.591)	(128.267)	-	-	(1.301.858)
	(2.758.591)	272.802	-	-	(3.031.393)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)	-	-	-	(7.377)

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

Valor neto contable	**4.379.708**				**4.137.257**
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**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2021 las altas se corresponden principalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos.

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.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad, en condición de arrendataria no ha tenido, durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020, contratos de arrendamiento.

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2021	2020
Construcciones	197	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.019	971
	1.216	**971**

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

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

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 20 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (24 miles de euros en 2020) 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
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

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 2021					
Coste					
Terrenos	30.753.273	446.267	(38.558)	332.810	31.493.793
Construcciones	150.933.033	13.483.506	(983.609)	-	163.432.930
	181.686.306	13.929.773	(1.022.167)	332.810	194.926.723
Amortización acumulada					
Construcciones	(60.120.836)	(4.840.368)	68.138	-	(64.893.066)
	(60.120.836)	(4.840.368)	68.138	-	(64.893.066)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(2.713.598)	(659.600)	-	-	(3.373.198)
	(2.713.598)	(659.600)	-	-	(3.373.198)
Valor neto contable	**118.851.872**				**126.660.459**
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**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2021 se corresponden con las obras llevadas a cabo en Sarriguren 103, Garralda 4, Barañain 58, Tudela 27 y Estella 18.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se han puesto en explotación, entre otros, los inmuebles de Ripagaina 62 y el Edificio de la Calle Compañía. Asimismo, se ha finalizados las adecuaciones de Barañain y Burlada.

Las bajas del ejercicio se corresponden con la venta de dos viviendas en Buxtintxuri y a un local en Ezcaba que han supuesto un beneficio por importe de 126 miles de 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.

Adicionalmente, se ha dado de baja la obra en curso de Sasotabia y Erro al considerar que esas actuaciones no van a finalizarse.
Durante el ejercicio 2021, se ha traspasado a inversiones inmobiliarias el Edificio de la C/Compañía, con anterioridad clasificado en existencias (ver nota 9).

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se pusieron 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 se correspondieron con la venta de una vivienda que supuso 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.

El importe de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 asciende a 13.531.246 euros (11.840.098 euros, a 31 de diciembre de 2020).

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 7 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 2021 por dichos arrendamientos ascendió a 4.413 miles de euros (4.186 miles de euros en 2020) (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 11.755 miles de euros en el ejercicio 2021 (10.671 miles de euros en 2020). 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)	2021	2020
Hasta un año	1.926.543	2.496.456
Entre uno y cinco años	4.817.520	6.278.543
Más de cinco años	3.205.282	3.300.859
	9.949.345	**12.075.858**

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 de 49.403 miles de euros (52.928 miles de euros en 2020). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2021				
Berriozar -46 C	473.791	2.760.086	(2.171.268)	1.062.610
San Jorge-40	447.654	2.982.702	(2.177.373)	1.252.983
Rochapea-20 (2)	195.322	1.552.185	(1.039.964)	707.543
Rochapea -25	214.679	1.562.924	(1.000.271)	777.331
Buztintxuri -24	231.584	1.909.936	(1.222.359)	919.161
Sarriguren-18	362.996	1.684.138	(1.066.621)	980.513
Sarriguren -12	202.786	1.060.343	(660.947)	602.182
Amigos del País-32	288.782	2.750.702	(1.540.393)	1.499.091
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.460	(2.682.739)	3.470.236
Ripagaina 44	1.016.012	404.235	-	1.420.246
Ripagaina 47	1.016.012	337.886	-	1.353.897
Ripagaina 62	1.551.172	9.578.131	(186.241)	10.943.062
Ripagaina 96	2.295.176	284.163	-	2.579.339
Entremutilvas 42	1.038.217	5.502.921	(321.004)	6.220.134
Entremutilvas 39	917.171	1.348.630	-	2.265.801
Ardoi 34	1.070.050	5.828.138	(210.461)	6.687.727
Sarriguren 103	1.813.285	2.721.913	-	4.535.198
Sarriguren 78	1.809.327	316.637	-	2.125.964
	16.003.529	**47.679.130**	**(14.279.640)**	**49.403.019**
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**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende a 34.056 miles de euros a cierre del ejercicio 2021 (33.786 miles de euros en 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

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

(Miles de euros)	2021	2020
Promoción viviendas Rochapea 15	1.025	1.096
Promoción viviendas Rochapea 55	3.579	3.817
Aparcamiento A-O	331	364
Pista de pruebas A-O	926	1.014
	5.861	**6.293**

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto los saldos con empresas del Grupo que se detallan en la Nota 17 respectivamente, a 31 de diciembre es la siguiente:

Categoría	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos Derivados Otros		Créditos Derivados Otros			
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros a coste amortizado	1.534.473	1.541.626	10.529.407	9.651.724	12.063.880	11.193.350
Total	**1.534.473**	**1.541.626**	**10.529.407**	**9.651.724**	**12.063.880**	**11.193.350**

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

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

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2021	2020
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.186.688	1.207.807
Otros activos financieros	347.785	333.819
	1.534.473	1.541.626
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.470.437	9.577.815
Inversiones financieras a corto plazo	58.970	73.967
	10.529.407	9.651.782
	12.063.880	**11.193.408**

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

8.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

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

8.2 Activos financieros corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.159.918	8.615.152
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.2)	10.624	1.947
Deudores varios	2.309.794	962.605
Personal	725	58
	10.481.061	**9.579.762**

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)	2021	2020
Saldo inicial	3.740.308	3.740.308
Dotaciones netas	-	-
Saldo final	**3.740.308**	**3.740.308**

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por 87.254 euros (100.126 euros en el ejercicio 2020), 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 2021 y 2020, 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
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

8.3 Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la clasificación por vencimientos de los principales activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

31.12.2021:	Euros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total largo plazo
Inversiones financieras-							
Créditos a terceros	88.508	155.898	329.397	141.664	141.664	329.557	1.186.688
Otros activos financieros	69.557	69.557	69.557	69.557	69.557	-	347.785
	158.065	**225.455**	**298.954**	**211.221**	**211.221**	**329.557**	**1.534.473**

31.12.2020:	Euros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total largo plazo
Inversiones financieras-							
Créditos a terceros	155.898	88.508	155.898	329.397	141.664	336.442	1.207.807
Otros activos financieros	69.557	69.557	69.557	69.557	55.591	-	333.819
	225.455	**158.065**	**225.455**	**398.954**	**197.255**	**336.442**	**1.541.626**

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

9. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2021	2020
Viviendas usadas	8.390.373	8.742.623
Correcciones valorativas	(2.416.547)	(2.809.027)
Parcelas readquiridas de polígonos	18.508.701	20.216.389
Correcciones valorativas	(1.017.777)	(1.017.777)
Locales comerciales y edificios	2.913.820	3.243.924
Correcciones valorativas	(1.093.178)	(1.015.434)
Total edificios adquiridos	**25.285.391**	**27.360.698**
Terrenos y solares sin transformar	56.580.523	71.453.806
Correcciones valorativas	(23.993.451)	(25.135.408)
Total terrenos y solares	**32.587.072**	**46.318.398**
Gastos de anteproyectos	658.811	658.399
Obras en curso de vivienda protegida	5.774.681	9.423.978
Obras en curso de polígonos	13.531.468	16.675.926
Correcciones valorativas polígonos	(7.804.380)	(7.804.380)
Obras en curso solares	1.745.288	1.745.287
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**13.419.283**	**20.212.626**
Promociones viviendas terminadas	13.542.152	11.741.625
Correcciones valorativas	(861.376)	(1.337.685)
Polígonos terminados	53.870.656	38.978.861
Correcciones valorativas	(3.605.536)	(3.148.399)
Solares transformados terminados	-	705.322
Correcciones valorativas	-	(442.829)
Total productos terminados	**62.945.896**	**46.496.897**
Anticipos a proveedores	**30.796**	**17.005**
	134.268.438	**140.405.624**

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

9.1 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 2021, asciende a 2.417 miles de euros (2.809 miles de euros en 2020).

Parcelas de polígonos readquiridas:

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

(Euros)	2021	2020
Parcelas polígono Aoiz	1.178.835	1.410.882
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.914
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	8.438.835	8.583.615
Parcelas polígono Sangüesa	694.248	1.023.376
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	262.495	137.900
Parcela Inasa- Irurzun	5.291.219	7.435.325
	17.490.924	**20.216.389**

En el ejercicio 2021, la Sociedad ha vendido parcelas en Irurzun por un valor de 2.347.855 euros. El incremento se corresponde a la activación de gastos y a la compra de unas parcelas en el Polígono de Aoiz por 450.904 euros.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2021	2020
Local C/Valle Aranguren	143.058	142.508
Local Avda. San Jorge	392.181	1.146.696
Local C/Virgen del Perdón	63.877	63.694
Local C/García el Restaurador	123.172	249.415
Palacio Mendillorri	387.924	422.783
Edificio C/Compañía	-	342.293
Vivienda Plaza de los Tilos	211.143	288.886
Local Avda. Villava	499.287	587.649
	1.820.642	**3.243.924**

Durante el ejercicio 2021 no se ha registrado deterioro alguno (1.015 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a traspasar a inversiones inmobiliarias el Edificio de la C/Compañía (ver nota 7).

9.2 Terrenos y solares

El detalle de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2.021	2020
TAFALLA PARC B2 UAO-5	73.625	73.039
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	85.754	84.793
HORNO DEL COSCOLIN	867.754	650.632
NOAIN VARIOS	444.505	443.272
CORELLA VARIOS	-	-
BADOSTAIN	189.408	189.408
CORELLA 1	32.934	32.934
CORELLA 20	658.672	658.672
CHAPINERIAS	75.734	75.649
HUERTO DEL REY	203.032	202.670
SAN ANTON, 16	1.100	51.327
LA VIDA, 1	85.650	82.730
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
RIPAGAINA PARCELA BF1 BF2	-	89.295
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	2.263.447	3.915.962
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
TAFALLA AR 2	3.013.827	3.012.345
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)	1.401.527	1.398.599
AZUCARERA 68 (TUDELA 27 ALQ)	705.803	701.510
ENTREMUTILVAS P8	1.554.033	1.554.033
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	-	329.029
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	499.048	493.944
LEZKAIRU 56,57% PARCELA L.10-4	-	1.469.666
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	193.918	192.325
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.983	120.983
URB. UE-1 AOIZ PARCELA P.1	62.684	62.684
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.8	16.921	16.921
URB. UE-1 AOIZ 82,70% PARCELA P.9	18.092	18.092
URB. OLLOKI-VALLE ESTERIBAR 22,6876% PARCELA 1/377	39.087	38.627
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.337	656.337
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	489.557	401.464
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	9.038	7.444
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	192.797	192.183
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	353.223	352.130
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	353.224	352.130
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	353.223	352.130
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	288.799	287.924
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	478.876	477.765
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	446.221	445.265
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	131.103	130.352
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	131.103	130.352
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	360.260	358.227
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	496.454	495.331
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	158.252	157.943
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	43.440	43.350
TERRENO POLIGONO CASCANTE	317.636	317.636
LEZKAIRU 35,69% L6.2 terciario (PERMUTA L10-4)	573.106	-
T.S. COMARCA 2 AMPLIACION	39.852	-
T.S. POLIG. URDIAIN	578.990	578.990
T.S. PARQUE UPNA-GARITON	7.595.198	7.595.198
T.S. POLIG. ROCAFORTE AMPL	6.527	6.527
T.S. POLIG. ARAKIL	486.031	486.031
T.S. POLIG. VALDIZARBE	2.819.303	2.819.303
T.S. POLIG. GIE VALLE ELORZ	13.559.629	13.559.629
T.S. POLIG. VALLE DE ANUE	980	980
T.S. POLIG. LODOSA	824.401	823.861
TERRENO ANDOSILLA	120.751	93.171
P.I. ESTELLA (ONCINEDA)	796.066	793.294
T.S. POLIG. ARGUEDAS AMPL (S-15)	37.348	37.348
T.S. LEKUNBERRI AMP. FASE 4ª SECTOR 3	-	112.407

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

Continuación	2.021	2020
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.143	3.980.070
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.715	256.714
TERRENOS AMPLIACION CTP	6.005.688	18.160.465
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**56.580.523**	**71.453.806**

Durante el ejercicio 2021, las principales ventas se corresponden con la venta de una parcela en Lezkairu por 902.856 euros.

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 2021, un deterioro por importe de 23.993.451 miles de euros (25.135 miles de euros en 2020).

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 2021, no ha habido ninguna modificación.

(Euros)	2021	2020
Solar Galar	256.715	256.715
Ingresos anticipados	**256.715**	**256.715**

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

9.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

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

(Euros)	2021	2020
Zubiri 32-RG	830.805	829.162
Zubiri 32 VPT	1.079.721	1.077.546
Corella 20	327.142	325.822
Corella 6	-	-
Arrosadia 178	3.459.050	7.115.014
Corella 1	811	745
Horno Coscolin Fase I	77.152	75.689
	5.774.681	**9.423.978**

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 2021 el principal movimiento se corresponde con las activaciones de las distintas fases de Arrosadía. De este modo, durante el ejercicio 2021 se han producido altas por importe 3.310 miles de euros. De la misma manera, se ha procedido al cierre de costes y traspaso a productos terminados de la fase correspondiente a Arrosadía 76 que se ha comercializado en su mayor parte durante 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

Polígonos en curso:

El detalle de los polígonos en curso es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Rocaforte Ampliación	356.907	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.828.865	1.827.688
Elorz	2.615.783	2.536.038
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	1.485.174	1.450.865
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	82.514	61.977
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Infra.Tudela Sur	33.870	33.870
Infra. Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	588.117	423.422
Infra. Valle de Elorz	42.818	42.818
Infra. Tudela S1 La Serna	-	11.600
Noain-Sarburu	436.636	436.636
Infra. Valdizarbe	249.424	249.424
Caparroso Municipal	-	16.893
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Tudela S.1	-	3.084.540
Andosilla	71.347	66.903
Alsasua	257.469	271.078
Pasarela parcela polivalente	84.643	84.643
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	37.986
Parcela 7.3 unifamiliares Ecociudad Sarriguren	-	28.824
4º Fase Ciudad Transporte de Pamplona	-	334.091
Polígono Arakil	917.143	896.372
Tudela S1	11.600	18.941
Reurbanización nave Aoiz	814.005	806.985
Segregación 3.3B ARAZURI -ORCOYEN	27.144	27.144
Lodosa	1.207.233	1.205.751
Pol. Cascante (no municipal)	21.614	11.666
Pol. Arguedas (sector 15)	79.235	76.472
Lekunberri	-	64.146
Oncineda	21.516	-
CTP 3ª Fase	48.179	-
	13.531.468	**16.675.926**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.804 miles de euros (7.804 miles de euros 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

Solares en curso:

El detalle de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Solar Los Arcos	568.919	568.918
Solar Guenduláin	1.176.369	1.176.369
	1.745.288	**1.745.287**

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2021 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (al igual que en 2020).

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

9.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

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

(Euros)	2021	2020
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Arrosadía 76	2.766.019	-
Uztarroz 1	241.898	241.898
San Antón 8	282.074	282.074
Ezcaba 11	-	145.992
Alsasua 16	213.183	213.183
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Buztintxuri 24 VPT	-	107.563
Corella 6	229.649	1.343.514
Locales y garajes	7.330.963	6.929.034
	13.542.152	**11.741.625**

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a la entrega de 57 viviendas de la promoción de Arrosadía 76, quedando pendiente de entrega a cierre del ejercicio 19 viviendas (ver Nota 20).

Debido a lo anterior y una vez finalizada la promoción, la fase de Arrosadía 76 se traspasó a producto terminado desde obra en curso.

Durante el ejercicio 2021, no se ha procedido a dotar ningún deterioro adicional, al no estimar indicios de deterioro.

En cuanto a las existencias de locales y garajes, la Sociedad tiene registradas correcciones valorativas por un importe de 861 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (932 miles de euros en 2020) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

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

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

Polígonos terminados:

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

(Euros)	2021	2020
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.154.883	6.152.770
Mendavia	216.043	216.043
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	14.203.574	11.106.981
Melida	168.528	168.377
Arguedas	146.628	146.628
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	1.900.933
Cadreita	36.785	36.785
Comarca 2	931.034	929.046
Sarriguren Fase 2	-	563.531
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	4.900.963	4.900.497
Artajona	1.101.588	1.101.332
Falces	478.835	503.589
Cabanillas 2 fase	3.554.376	3.552.662
Caparroso Municipal	161.646	159.530
Lekumberri	871.412	-
CTP 4 Fase	11.503.271	-
	53.870.656	**38.978.861**

Durante el ejercicio 2021, la principal venta se corresponde con una parcela a Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A. por un importe de 9.964.299 euros ubicada en la 4ª Fase de la Ciudad del Transporte.

Debido a estas ventas, durante el ejercicio la Sociedad ha procedido al cierre de costes y a traspasar desde terrenos y solares a polígonos terminados el valor de las existencias.

El importe de las correcciones valorativas del ejercicio 2021 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 3.606 miles de euros (3.148 miles de euros en 2020). Durante el ejercicio 2021 no han sido necesario realizar grandes deterioros para ajustar el valor neto contable al valor neto realizable de estos polígonos.

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

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

Solares terminados:

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

(Euros)	2021	2020
Solar Zubiri	-	705.324
	-	**705.324**

Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a la venta del solar por un importe de 306 miles de euros, siendo el coste de las ventas 262 miles de euros.

9.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2021	2020
Saldo inicial	43.197.525	45.894.871
Dotaciones netas	(1.918.695)	(2.697.346)
	41.278.830	**43.197.525**

Las reversiones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2021 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 1.457 miles de euros (2.811 miles de euros de reversión neta en 2020) han sido registradas en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias mientras que las reversiones netas de deterioro correspondiente a las obras en curso y terminadas que ha ascendido a 462 miles de euros (reversiones netas de 113 miles euros en 2020) figura en el epígrafe "Variación de existencias de producto en curso y terminado" de la cuenta de resultados.

9.6 Otra información

El valor contable de las existencias afectas a garantías a 31 de diciembre de 2021 asciende a 4.454 miles de euros (9.079 miles de euros en 2020).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Arrosadia 178(76 Fase I)	-	8.758.629
Arrosadia 178(52 Fase II)	4.134.479	-
	4.454.453	**9.078.602**

La promoción de Arrosadia 178 Fase II se encuentra afecto a garantía, si bien, a 31 de diciembre de 2021 no se ha dispuesto del préstamo.

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 compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

(Euros)	2021	2020
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	7.067.650	8.877.094
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	2.746.900	2.371.765
Terrenos y solares		-
	9.814.550	**11.248.859**

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, no existen compromisos firmes de compra.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2021	2020
Cuentas corrientes a la vista	30.913.004	18.075.858
Otros activos líquidos equivalentes	-	1.350.000
	30.913.004	**19.425.858**

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.

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

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital escriturado

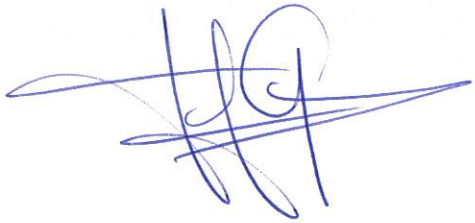
A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social está compuesto por 2.257 acciones de 20.000 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa. La propiedad de todas ellas es de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. (CPEN).

11.2 Reservas

(Euros)	Saldo Inicial	Reparto resultado	Saldo final
Ejercicio 2021			
Reserva legal	8.725.249	88.601	8.813.850
Reservas voluntarias	132.910.757	797.407	133.708.164
	141.636.006	**886.008**	**142.522.014**
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**

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 2021 y 2020, respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.



11.3 Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2021, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 1,7 millones de euros, con el fin de financiar actuaciones en Aoiz.

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

12 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 2021						
Subvenciones no reintegrables	35.300.408	2.127.558	(5.958)	(2.384.507)	4.071	34.041.571
	35.300.408	**2.127.558**	**(5.958)**	**(2.384.507)**	**4.071**	**34.041.571**
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**

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Comunidad Foral de Navarra	34.624.905	34.859.546
Administración Local	294.268	296.473
Otros	122.398	144.389
	35.041.571	**35.300.408**

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Comunidad Foral de Navarra	2.360.240	970.456
Administración Local	2.211	2.211
Otros	22.056	22.056
	2.384.507	**994.723**

Asimismo, el origen de las subvenciones de explotación registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Comunidad Foral de Navarra	1.863.910	2.123.668
Administración Local	-	-
Otros	2.130.093	1.555.530
	3.994.003	**3.679.198**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene saldos pendientes de cobro por subvenciones por importe de 1.408.798 y 1.791.463, respectivamente (Nota 15).

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones

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

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2021			
Provisión por terminación de actuaciones	7.738.176	7.082.017	14.820.193
Provisión para expropiación terrenos	-	-	-
Provisión por garantías de viviendas entregadas	1.454.888	-	1.454.888
Provisión por operaciones comerciales	-	642.037	642.037
	9.193.064	**7.724.054**	**16.917.118**
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
	13.002.838	**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 2021					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	11.861.787	-	-	(4.123.611)	7.738.176
Provisión por garantías de viviendas entregadas	1.981.674	22.785	(191.241)	(385.330)	1.454.888
	13.843.461	**22.785**	**(191.241)**	**(4.481.941)**	**9.193.064**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	2.806.008	1.454.625	-	2.821.384	7.082.017
Provisión para expropiación terrenos	-	-	-	-	-
Provisión por operaciones comerciales	353.283	288.754	-	-	642.037
	3.159.291				**7.724.054**
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**

Provisiones por garantía de viviendas entregadas

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

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.

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

El detalle de la provisión por actuaciones es el siguiente:

(Euros)	Largo plazo	Corto plazo	Total
Ejercicio 2021			
Comarca 2 (*)	4.169.905	4.132.686	8.302.591
Tudela(*)	1.204.323	-	1.204.323
Tierra Estella(*)	1.197.574	-	1.197.574
Cortes(*)	217.424	-	217.424
Artajona(*)	139.244	-	139.244
Cabanillas Fase 2(*)	726.350	-	726.350
Melida(*)	83.356	-	83.356
Irurtzun	-	661.540	661.540
Salesianos (**)	-	922.241	922.241
Caparroso Municipal	-	-	-
Lekumberri	-	102.371	102.371
CDT 4ªFase (***)	-	1.263.179	1.263.179
	7.738.176	**7.082.017**	**14.820.193**
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**

(*) La variación respecto al importe registrado al 31 de diciembre de 2020 se corresponde a la actualización de costes necesarios para realizar las actuaciones pendientes.

(**) La provisión de Salesianos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se corresponde con los gastos que la Sociedad estima están pendientes de incurrir en relación con la Operación de Salesianos.

(***) La provisión por importe de 1.263 miles de euros se corresponde con la mejor estimación a la fecha del coste estimado que supone finalizar las obras de abastecimiento planteadas en el Convenio formalizado entre la Sociedad y Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A. e imputable a dicho activo inmobiliario.

(****) Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a reclasificar al corto plazo, el importe de los trabajos que serán realizados durante el segundo semestre de 2022, en base al cronograma de obra.

14. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Clases									
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros			
Categoría	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	18.166.221	4.188.368	10.624.644	13.984.860	1.202.860	1.619.175	13.418.213	15.378.381	43.411.938	35.170.784
Total	**18.166.221**	**4.188.368**	**10.624.644**	**13.984.860**	**1.202.860**	**1.619.175**	**13.418.213**	**15.378.381**	**43.411.938**	**35.170.784**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	18.166.221	4.188.368	4.124.644	5.811.808	22.290.865	10.000.176
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	6.500.000	8.173.052	6.500.000	8.173.052
	18.166.221	4.188.368	10.624.644	13.984.860	28.790.865	18.173.228
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.202.860	1.619.175	2.985.407	3.275.026	4.188.267	4.894.021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	1.791.497	2.128.145	1.791.497	2.128.145
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	8.641.309	9.975.210	8.641.309	9.975.210
	1.202.860	1.619.175	13.418.213	15.378.381	14.621.073	16.997.556
	19.369.081	**5.807.543**	**24.042.857**	**29.363.241**	**43.411.938**	**35.170.784**

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

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

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	18.166.221	4.188.368
	18.166.221	4.188.368
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	1.202.860	1.619.175
	1.202.860	1.619.175
	19.369.081	**5.807.543**

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 2021			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	5.666.856	(1.470.715)	4.196.141
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	140.687	(11.204)	129.483
	5.807.543	**(1.481.919)**	**4.325.624**
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**

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

(Euros)	2021	2020
Entre 1 y 2 años	-	1.026.148
Entre 2 y 3 años	735.184	730.077
Entre 3 y 4 años	634.929	631.267
Entre 4 y 5 años	592.029	590.498
Más de 5 años	16.204.079	1.210.378
	18.166.221	**4.188.368**

La Sociedad firmó un contrato de financiación con la finalidad de construir la promoción Arrosadía 52 que está llevando a cabo. El importe total del crédito a 31 de diciembre de 2021 se encontraba sin disponer, y asciende a 8.000 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 máximo disponible del crédito asciende a 39.750 miles de euros. Durante el ejercicio se han producido tres disposiciones por un importe total de 15 millones de euros, con unos tipos de interés en el rango del 0,97% y el 1,14% TAE.

En el contrato con el BEI se establece la obligación de cumplir durante toda la vida del contrato los siguientes covenants:

- El ratio de Deuda Total sobre Patrimonio Neto por debajo del 35% hasta 2020 y por debajo del 20% a partir de 2021.
- El ratio de Deuda Total sobre EBITDA por debajo de 12x hasta 2020 y por debajo de 8x a partir de 2021.
- El ratio de EBITDA más efectivo del año anterior sobre Servicio de la Deuda superior a 3x a partir 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

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los administradores de la Sociedad consideran cumplidos los covenants anteriormente mencionados.

14.2 Pasivos financieros a coste amortizado - Otros

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

(Euros)	2021	2020
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	4.124.644	5.811.808
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	6.500.000	8.173.052
	10.624.644	13.984.860
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	2.985.407	3.275.026
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	1.791.497	2.128.145
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.641.309	9.975.210
	13.418.213	15.378.381
	24.042.857	**29.363.241**

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)	2021	2020
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.095.288	1.032.726
Depósitos recibidos a largo plazo	29.067	31.004
Otras deudas	3.000.289	4.748.078
	4.124.644	5.811.808
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	282.819	267.218
Depósitos recibidos a corto plazo	1.808	1.432
Otras deudas	2.700.780	3.006.376
	2.985.407	3.275.026
	7.110.051	**9.086.834**

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 2.441.393 euros a 31 de diciembre de 2021 (4.189.182 euros a 31 de diciembre de 2020) 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 (558.896 euros en 2020) asumida por la Sociedad previamente a la liquidación de esta participada (Nota 18.1).

El desglose por vencimientos de esa deuda es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Entre 1 y 2 años	1.220.696	1.396.394
Entre 2 y 3 años	1.220.696	1.396.394
Entre 3 y 4 años	-	1.396.394
Entre 4 y 5 años	-	-
Más de 5 años	558.896	558.896
	3.000.289	**4.748.078**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2021, se encuentran registrados 2.552 miles de euros (2.793 miles de euros en 2020) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 149 miles de euros (209 miles de euros en 2020) 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 2021 y 2020, 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)	2021	2020
Proveedores	2.756.672	3.465.279
Acreedores varios	107.449	103.484
Personal	1.120	1.875
Anticipos de clientes	5.776.068	6.404.572
	8.641.309	**9.975.210**

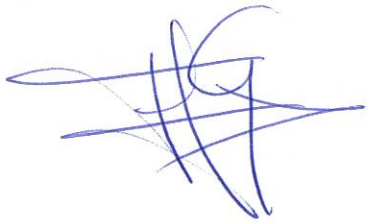
Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

15. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2021	2020
Activos por impuesto diferido	10.633	9.845
Activos por impuesto corriente	664.71	1.160.734
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	1.408.798	1.791.463
	1.408.798	1.791.463
	2.084.102	**2.962.042**
Pasivos por impuesto diferido	103.174	101.286
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.645.210	247.311
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	143.610	147.940
Organismos de la Seguridad Social acreedores	168.169	163.025
	2.956.889	558.276
	3.060.063	**659.562**

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
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

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2021						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio Operaciones continuadas	-	-	1.111.686	-	-	(258.837)
Impuesto sobre Sociedades Operaciones continuadas	-	-	1.502	-	-	1.888
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	1.110.184	-	-	(256.949)
Diferencias permanentes	39.460	(1.544)	37.916	-	-	-
Diferencias temporarias Con origen en el ejercicio	941.064	-	941.064	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(1.000.000)	(1.000.000)	-	-	-
Base imponible	-	-	1.090.666	-	-	-
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	-	-	-

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

Como se indica en la Nota 4.13, 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:

	2021		2020	
(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	1.111.184	(256.949)	885.970	3.999.316
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	311.132	(72.455)	248.072	1.119.808
Gastos no deducibles	(10.617)	-	(35.038)	-
Activos por impuestos diferidos no activados	283.942	-	63.574	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(280.000)	-	(194.089)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(302.333)	71.267	(82.349)	(1.108.275)
Deducciones aplicadas no activadas	(763)	-	(208)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**1.502**	**1.188**	**(38)**	**11.533**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2021		2020	
(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	2.290	-	624	-
Variación de impuestos diferidos		-		-
Por imputación de subvenciones	20	1.188	(19)	11.533
Por provisiones	(808)	-	(643)	-
Por amortizaciones	-	-	-	-
	1.502		**(38)**	**11.533**

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

(Euros)	2021	2020
Impuesto corriente	2.290	624
Retenciones y pagos a cuenta	(666.961)	(619.255)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(664.671)**	**(618.631)**

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

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

(Euros)	2021	2020
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	664.671	618.631
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	-	542.103
	664.671	**1.160.734**

15.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

(Miles de euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en Cuenta de pérdidas y ganancias	Variaciones reflejadas en Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2021				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	8.856	(20)	-	8.836
Provisiones	989	808	-	1.797
	9.845	788	-	10.633
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(99.285)	7.570	(9.458)	(101.173)
Amortización acelerada	(2.001)	-	-	(2.001)
	(101.286)	7.570	(9.458)	(103.174)
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)

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
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4151 C.I.F A/31212483

Al 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	2021	2020
2014	2029	1.317.912	2.317.912
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		27.508.408	**28.508.408**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2021	2020
Deducciones por inversiones			
2010	2020	-	-
2011	2021	-	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	841
		769.893	**1.612.781**

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2021	2020
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	24.646.291	3.570.524
Venta locales, garajes y trasteros	737.674	369.175
Venta vivienda usada	244.664	195.100
Venta terrenos y solares no transformados	-	213.363
Ingresos por arrendamientos	12.043.820	10.671.204
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	2.791.217	2.570.026
Otras prestaciones de servicios	1.204.120	1.677.852
	41.667.786	**19.267.244**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	41.667.786	19.267.244
	41.667.786	**19.267.244**

Durante 2021 las principales ventas se corresponden con la venta de 57 viviendas de Arrosadía 76 y a la venta de una parcela de la cuarta fase de la Ciudad del Transporte a Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A.

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

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 732, folio 42, hoja NA-4151 - C.I.F A/31212483

	Ingresos por arrendamientos	
(Euros)	2021	2020
ANSOAIN	60.750	61.942
BURLADA	148.522	143.525
BARAÑAIN	119.158	118.625
ERMITAGAÑA II	9.141	12.517
CIZUR	42.486	41.660
VILLAVA	20.897	22.937
ROCHAPEA-20	87.669	83.251
CHANTREA-20	99.508	98.851
MENDILLORRI-64	328.351	332.740
TUDELA-32	148.739	142.354
BERIAIN-24	109.699	111.575
ROCHAPEA-36	191.019	193.066
ROCHAPEA-18	83.104	77.557
AZUCARERA-22	130.054	124.780
S.JORGE-42	207.535	199.888
BERRIOZAR-46 (5-E)	260.061	260.918
BERRIOZAR-46 (5-C)	257.396	257.929
BARAÑAIN-35	148.204	138.084
SAN JORGE-40	202.301	196.606
ROCHAPEA-20	96.056	94.214
BUZTINTXURI-24	118.488	120.718
ROCHAPEA-25	130.646	125.151
SARRIGUREN-12	63.082	67.874
SARRIGUREN-18	111.288	114.090
MENDILLORRI-80	399.387	397.732
AMIGOS DEL PAIS-32	185.081	184.560
SARRIGUREN-51	318.922	313.013
BOLSA ALQUILER LIBRE	2.359.482	1.958.071
UZTARROZ-4	10.284	10.215
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	2.100.945	2.139.080
EUGUI 4	22.855	18.635
ROCHAPEA-15	83.537	78.879
BUZTINTXURI-27	21.846	19.293
BUZTINTXURI-55	232.562	233.892
ROCHAPEA-55	269.271	277.161
ENTREMULTILVAS-42	212.172	129.489
ESTELLA 13 (IMPRENTA) (ANTIGUO HOSPITAL ESTELLA)	38.952	12.133
ARDOI 34	206.787	5.157
CAMINEROS SANGÜESA	2.000	-
RIPAGAINA-62 BF2.3	166.482	-
AURITZ/BURGUETE 4	7.500	-
C/ COMPAÑIA 4	4.925	-
AURIZBERRI	4.316	-
NAVES EN POLÍGONOS	1.664.427	1.024.378
TERRENOS	-	170.515
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	400.258	389.552
VIVIENDA USADA	157.675	168.595
	12.043.820	**10.671.204**

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

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 contratos a través de los que se obtienen estas rentas para las promociones son contratos de alquiler de vivienda protegida a siete años, renovables año 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 7 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 7 años (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria. En junio de 2013 se reducen los precios por m^2 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 2021 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 450 miles de euros (420 miles de euros en 2020).

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 2021 y 2020, han ascendido a:

(Euros)	2021	2020
Renta pagada (*)	4.412.823	4.185.589
Renta cobrada	(4.349.984)	(4.029.316)
Seguros	56.863	52.257
Reparaciones	302.105	211.680
Total déficit	**421.807**	**419.981**

(*) 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.

Los detalles de los ingresos por encomiendas recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2021 y 2020, se detallan en la Nota 17.2.

La práctica totalidad de estos ingresos son por encargos de duración anual. Los saldos pendientes de cobro por este concepto ascienden a 595.709 euros en 2021 y 946.716 euros en 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

16.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(520.194)	(574.754)
Variación de existencias	(2.390.043)	(171.185)
	(2.910.237)	**(745.939))**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(897.749)	(916.675)
Variación de existencias	(14.73.989)	(1.027.499)
	(15.681.738)	**(1.944.174)**

16.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(5.267.540)	(4.922.689)
	(5.267.540)	(4.922.689)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.558.425)	(1.437.218)
Otros gastos sociales	(79.052)	(42.622)
	(1.637.477)	(1.479.840)
	(7.019.988)	**(6.402.529)**

16.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos y cánones	-	-
Reparación y conservación	(3.953.407)	(3.808.281)
Servicios profesionales independientes	(135.337)	(128.444)
Transportes	(11.286)	(10.170)
Primas de seguros	(97.718)	(89.231)
Servicios bancarios	(24.387)	(15.867)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(160.884)	(94.236)
Suministros	(78.144)	(64.472)
Otros servicios	(742.771)	(601.083)
	(5.203.934)	**(4.811.785)**

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

16.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	983	1.967
	983	**1.967**

16.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(127.833)	(172.506)
Intereses por deudas con terceros	(223.305)	(262.548)
	(351.138)	**(435.053)**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, 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

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

17.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2021				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 9.2)	599.853	-	10.624	610.477
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	1.408.798	-	-	
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(3.000.289)	-	-	(3.000.289)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(6.500.000)	(6.500.000)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(2.701.308)	-	-	(2.701.308)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(83.997)	(1.707.500)	(1.791.497)
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)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2021				
Prestaciones de servicios	1.773.683	-	1.017.534	2.791.217
Aprovisionamientos	-	-	-	-
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	4.224.151	-	-	-
Servicios exteriores	-	154.224	324.351	478.575
Gastos financieros (Nota 17.6)	159.540	-	127.833	287.373
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)

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

17.2 Condición de Ente Instrumental de la Comunidad Foral de Navarra

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

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

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:

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

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2019	2020	2021	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	12,217%	20,410%	10,158%	13,121%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.677.858,69	2.570.026,32	2.791.216,81	2.679.700,61
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.615.743,03	2.123.667,86	1.863.909,78	1.867.773,56
SUBTOTAL	4.293.601,72	4.693.694,18	4.655.126,59	4.547.474,16
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	81,163%	65,351%	81,449%	77,791%
VENTAS	17.828.550,92	3.979.186,80	24.901.449,30	15.569.729,01
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	10.099.222,10	10.594.718,22	11.916.718,89	10.870.219,74
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	597.168,64	455.011,68	508.491,50	520.223,94
SUBTOTAL	28.524.941,66	15.028.916,70	37.326.659,69	26.960.172,68
OTROS INGRESOS	6,621%	14,240%	8,393%	9,087%
VENTAS	594.958,32	369.175,16	727.179,77	563.771,08
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	140.642,34	76.485,44	127.100,61	114.742,80
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.104.035,61	1.222.840,60	695.629,13	1.007.501,78
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	405.145,29	1.555.530,41	2.130.093,27	1.363.589,66
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	82.142,77	50.747,56	166.574,56	99.821,63
SUBTOTAL	2.326.924,33	3.274.779,17	3.846.577,34	3.149.426,95
TOTAL	35.145.467,71	22.997.390,05	45.828.363,62	34.657.073,79

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

17.3 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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)	2021	2020
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	93.237	92.403
	93.237	**92.403**

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 10.558 y 10.362 euros, respectivamente.

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

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

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son aprobadas por los Administradores de 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.

18.1. Riesgo de crédito

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

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

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.

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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 deuda con el Banco Europeo de Inversiones esta referenciada a un tipo de interés fijo, mientras que para aquellos pasivos financieros suscritos con entidades de crédito referenciados a tipo variable, el impacto de un incremento en los tipos nominales de un +/-1% no resulta significativo.

Riesgo de tipo de cambio

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

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.

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

18.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. La Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 15 - Pasivos financieros.

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

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2021					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	24	38	62	63	-
Técnicos B	19	25	44	37	-
Administrativos	4	40	44	42	-
Trabajadores no cualificados	1	-	1	1	-
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**	**-**

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2021	2020
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	15.639	15.639
Otros distintos:		
Otros servicios	1.500	1.500
Servicios fiscales	-	-
	17.139	**17.139**

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

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

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

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23	22
Ratio de operaciones pagadas	23	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	12
(Euros)		
Total pagos realizados	32.309.451	27.439.126
Total pagos pendientes	1.557.830	2.557.395

19.4 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

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

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el primer trimestre de 2022 se ha procedido a entregar 18 viviendas de la promoción Arrosadía 76 a sus propietarios, quedando únicamente una vivienda pendiente de entrega. Adicionalmente a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se conocen hechos posteriores al cierre del ejercicio 2021 que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre 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

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.
Informe de gestión
Ejercicio 2021

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2021

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 2021, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de más de 1.800 viviendas (1.000 de ellas propiedad de Nasuvinsa y 800 de propietarios privados), ha continuado con las tres herramientas fundamentales, iniciadas en los ejercicios anteriores:

- la potenciación del programa de la Bolsa de Alquiler
- la promoción de políticas de rehabilitación y regeneración urbana
- la promoción del Navarra Social Housing (NSH) que supondrá la construcción de 1.240 nuevas viviendas destinadas a alquiler. La Fase I se compone de 599 viviendas de las cuales 161 ya han sido terminadas, 257 se encuentran en construcción y 181 comenzarán en breve las obras de edificación.
  La Fase II prevé la construcción de 641 viviendas de las cuales aproximadamente 188 se construirán en diferentes municipios de Navarra en una actuación que previsiblemente se financiará por el BEI (Banco Europeo de Inversiones), mientras que 453 viviendas se construirán en una colaboración público-privada.
  Estas 1.240 viviendas nuevas se sumarán al parque ya existente de 1.000 viviendas propiedad de la sociedad pública.
  El Navarra Social Housing recibirá ayudas europeas Next Generation.

La Sociedad continúa promocionando viviendas en régimen de compraventa. A lo largo de 2021 principalmente, se ha comercializado la promoción de 178 viviendas en Arrosadía, entregando la primera fase de 76 viviendas, continuando con la construcción de la segunda fase de 52 viviendas y comenzando las obras de la tercera fase de 50 viviendas.

En lo referente a la rehabilitación, se está reforzando la actividad, con el impulso público a las políticas de rehabilitación de las envolventes de edificios y puesta en funcionamiento de sistemas de calor colectivos a partir de la biomasa. A través de los proyectos europeos, Life-Nadapta (acción C6.9) y ELENA-PRIMAVERA se está dinamizando actuaciones de rehabilitación energética en ocho comarcas de Navarra. Otra línea de actuación es lograr dar un salto cualitativo desde la visión analítica del

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

Observatorio Territorial de Navarra a la participación colectiva y la dinamización sostenible del territorio a través del impulso de la Agencia Navarra del Territorio y la Sostenibilidad. Lursarea está asumiendo un papel proactivo en las políticas de dinamización sostenible que desarrollan los distintos agentes políticos y sociales de nuestra Comunidad.

En cuanto a suelo industrial, se ha continuado con el diseño y ejecución de un plan de suelo para actividades económicas en las diferentes comarcas de Navarra. Se están revisando los convenios para la promoción de polígonos locales firmados a lo largo de los últimos años y las actuaciones industriales que se están realizando en la actualidad, se hacen teniendo en cuenta una doble visión: la demanda contrastada de suelo y la necesidad de establecer una política industrial que posibilite el equilibrio territorial en nuestra Comunidad. Durante 2021 se han comenzado o continuado con las actuaciones en, Ciudad del Transporte 4ª fase, Lekunberri 4ª fase, Arakil, Lodosa y Comarca 2 Ampliación principalmente.

Las encomiendas y subvenciones de Gobierno de Navarra se mantienen, mediante los siguientes encargos: gestión bolsa de alquiler, gestión del censo, gestión derecho subjetivo a la vivienda, gestión oficinas comarcales, equipo de gestión social, Lursarea y Asistencia Técnica en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, entre otros.

Las principales magnitudes de este ejercicio 2021 han sido:

Un resultado positivo de 1.110.184 euros, superior al resultado positivo de 886.008 euros del 2020. De la misma manera, se ha incrementado la cifra de negocios en más de 21 MM (pasando de 19.267.444 a 41.667.786 euros) y el margen de ventas realizadas, en más de 4 MM, por haber, a diferencia del ejercicio anterior, entrega de promoción de vivienda de compraventa (57 de 76 viviendas) y ventas de parcelas industriales en la Comarca de Pamplona, que generan mayor margen que otras zonas.

El efecto en el resultado del ejercicio, de las dotaciones y reversiones de deterioros de activos inmobiliarios ha sido de 0,5MM en negativo.

La cifra de negocios ha sido de 41.667.786 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 62%: Ventas. En 2021, se han formalizado ventas de viviendas, garajes y locales construidas anteriormente y de parcelas industriales y residenciales, como en el ejercicio anterior. Pero además ha habido dos operaciones relevantes, una venta de una parcela industrial en la Comarca de Pamplona y la entrega de una promoción de viviendas nuevas de compraventa en Arrosadía, por lo que la cifra es superior al ejercicio anterior y representa un mayor porcentaje en la cifra de negocios.

- 34%: Alquileres industriales, residenciales, canon y otras prestaciones de servicios. Se reducen los importes, principalmente por la finalización de la imputación al resultado del canon.

- 4%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra similar al ejercicio anterior, pero por el mayor volumen de ventas, representa un menor porcentaje de la cifra de negocios.

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 aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 33.240.341 euros, destacando la obra en curso de varias promociones de la fase I del NSH, la fase I y fase II de la promoción de 178 viviendas en Arrosadía en régimen de Compraventa y la rehabilitación del edificio de 4 viviendas para alquiler joven en la calle Compañía de Pamplona. En el ámbito industrial, destacaríamos la actuación en la Ciudad del Transporte de Pamplona y en Lekunberri.

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

	2020 Real	%	2021 Real	%	Variación 2021 vs 2020	
					Absoluta	%
Ingresos	**22.997.390**		**45.828.364**		**22.830.974**	**99%**
Gobierno de Navarra	3.761.980	16%	3.637.593	8%	-124.387	-3%
Terceros	19.235.410	84%	42.190.771	92%	22.955.361	119%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-6.350.632**	-28%	**-6.905.017**	-15%	**-554.385**	**9%**
Indemnizaciones	**-51.897**	0%	**-111.971**	0%	**-60.074**	**116%**
Plantilla media	**131,85**		**144,00**		**12**	**9%**
Ratio Ingresos/Persona	**174.421**		**318.253**		**143.832**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-36.185.047**	-157%	**-38.444.276**	-84%	**-2.259.229**	**6%**
EBITDA	**1.722.091**	7%	**5.409.499**	12%	**3.687.408**	**214%**
Resultado de explotación	**1.319.057**	6%	**1.461.840**	3%	**142.783**	**11%**
Resultado financiero	**-433.087**	-2%	**-350.154**	-1%	**82.933**	**-19%**
Resultado de la actividades interrumpidas	**0**		**0**		**0**	**100%**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**885.970**	4%	**1.111.686**	2%	**225.716**	**25%**
Fondo Maniobra	**151.291.897**	8,2	**152.236.213**	7,0	**944.316**	**1%**
Endeudamiento	**23.743.791**		**33.345.827**		**9.602.036**	**40%**
Con Entidades de crédito	5.807.543		19.369.081		13.561.538	234%
Con "otros Terceros"	0		0		0	100%
Con Gobierno de Navarra	7.750.325		5.701.597		-2.048.728	-26%
Con Sociedades del Grupo	10.185.923		8.275.149		-1.910.774	-19%
Con BEI	0		0		0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**19.425.858**		**30.913.004**		**11.487.146**	**59%**
Fondos Líquidos /Pasivo Corriente	**0,9**		**1**		**0,3**	
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**4.317.933**		**2.432.823**		**-1.885.110**	**-44%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Activo Total	**0,18**		**0,20**		**0,03**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible Total)	**5,59**		**4,88**		**-0,71**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda/Exigible Total)	**0,03**		**0,08**		**0,05**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 23 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 para el ejercicio 2022, es similar a la del ejercicio 2021, porque además de estar prevista, la entrega de la segunda fase de la promoción de 178 viviendas nuevas en compraventa en Arrosadía, se espera formalizar, varias operaciones de parcelas industriales/terciarias relevantes en Irurtzun y Comarca de Pamplona.

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

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La construcción de las aproximadamente188 viviendas de la Fase II del NSH, a acometer por Nasuvinsa, va a suponer un alto volumen de inversión durante los próximos dos años. Inversión que va a requerir la solicitud de financiación externa y por tanto, incremento del endeudamiento de la Sociedad. Incremento de endeudamiento solicitado al Gobierno de Navarra, de acuerdo a la normativa vigente y que será autorizado por la viabilidad del proyecto, justificada con la alta demanda de vivienda en alquiler existente en la Comunidad Foral.

PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA

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

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

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Desde la formalización en 2017, de un contrato de financiación por importe de 39.750.000 euros, con el Banco Europeo de Inversiones, para la ejecución del NSH fase I, la primera disposición se ha realizado en 2021 por un importe de 15.000.000 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

En cuanto al resto de pasivos financieros, continúa la amortización de las deudas existentes con entidades de crédito, Gobierno de Navarra y otras empresas del grupo, quedando un saldo a largo plazo de 28.790.865 euros y a corto plazo de 5.979.765 euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 5.776.068 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 1.408.455 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2021 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 2021, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 24 de marzo de 2022, que se adjuntan en 77 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

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