PKF Attest

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2022, 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 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, la Sociedad tiene registrados diversos activos en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias", del activo del balance, por un importe de 142.189 miles de euros y 143.403 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, así como del propio mercado inmobiliario. El valor recuperable de estos activos está condicionado a la existencia de posibles deterioros, cuya determinación depende del resultado de estimaciones que requieren la aplicación de criterios, juicios e hipótesis por parte de la Dirección de la Sociedad.

Nuestra respuesta

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

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

Provisión relacionada con obligaciones asumidas en diversas promociones

Descripción

Tal y como se indica en la nota 13 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 2022, una provisión por importe de 13.842 miles de euros.

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.

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.

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 2022, 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 2022 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,

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.

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.

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 en el ROAC con el Nº 17938

20 de abril de 2023

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 2022

Formuladas el 29 de marzo de 2023

Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		**149.582.657**	**132.859.883**
Inmovilizado intangible	**5**	**1.983.334**	**517.061**
Patentes, licencias, marcas y similares		4.234	3.468
Derechos de traspaso		1.934.601	443.404
Aplicaciones informáticas		44.499	70.189
Inmovilizado material	**6**	**3.907.175**	**4.137.257**
Terrenos y construcciones		3.753.781	3.890.166
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		153.394	247.091
Inversiones inmobiliarias	**7**	**142.189.197**	**126.660.459**
Terrenos		32.258.984	31.493.793
Construcciones		109.930.213	95.166.666
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**1.491.846**	**1.534.473**
Créditos a terceros		1.098.180	1.186.688
Otros activos financieros		393.666	347.785
Activos por impuesto diferido	**15**	**11.105**	**10.633**
ACTIVO CORRIENTE		**169.334.176**	**177.794.942**
Existencias	**9**	**143.402.671**	**134.268.438**
Inmuebles adquiridos		26.398.009	25.285.391
Terrenos y solares sin transformar		34.265.338	32.587.072
Obras en curso		22.691.820	13.419.283
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados		60.020.172	62.945.896
Anticipos		27.332	30.796
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**15.091.893**	**12.554.530**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	8.641.414	8.159.918
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 17.1	203.645	10.624
Deudores varios	8	2.715.316	2.309.794
Personal	8	-	725
Activos por impuesto corriente	15	808.708	664.671
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	2.722.810	1.408.798
Inversiones financieras a corto plazo	**8**	**1.868.136**	**58.970**
Créditos a corto plazo		-	3.781
Otros activos financieros		1.868.136	55.189
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**8.971.476**	**30.913.004**
Tesorería		8.971.476	30.913.004
TOTAL ACTIVO		**318.916.833**	**310.654.825**

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 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021
PATRIMONIO NETO		**250.300.993**	**247.008.991**
FONDOS PROPIOS		**213.200.930**	**211.967.420**
Capital	**11.1**	**45.140.000**	**45.140.000**
Capital escriturado		45.140.000	45.140.000
Reservas	**11.2**	**143.632.198**	**142.522.014**
Legal y estatutarias		8.924.868	8.813.850
Otras reservas		134.707.330	133.708.164
Otras aportaciones de socios	**11.3**	**24.195.222**	**23.195.222**
Resultado del ejercicio	**3**	**233.510**	**1.110.184**
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	12	37.100.063	35.041.571
PASIVO NO CORRIENTE		**46.986.826**	**38.087.103**
Provisiones a largo plazo	**13**	**13.246.949**	**9.193.064**
Otras provisiones		13.246.949	9.193.064
Deudas a largo plazo	**14**	**30.382.651**	**22.290.865**
Deudas con entidades de crédito		27.467.325	18.166.221
Otros pasivos financieros		2.915.326	4.124.644
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**14 y 17.1**	**3.250.000**	**6.500.000**
Pasivos por impuesto diferido	**15**	**107.226**	**103.174**
PASIVO CORRIENTE		**21.629.014**	**25.558.731**
Provisiones a corto plazo	**13**	**2.714.450**	**7.724.054**
Otras provisiones		2.714.450	7.724.054
Deudas a corto plazo	**14**	**3.850.688**	**4.188.267**
Deuda con entidades de crédito		960.723	1.202.860
Otros pasivos financieros		2.889.965	2.985.407
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**14 y 17.1**	**3.397.303**	**1.791.497**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**11.409.860**	**11.598.198**
Proveedores	14	4.990.373	2.756.672
Acreedores varios	14	118.442	107.449
Personal	14	1.070	1.120
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	1.154.619	2.956.889
Anticipos de clientes	14	5.145.356	5.776.068
Periodificaciones a corto plazo	**9.2**	**256.713**	**256.715**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**318.916.833**	**310.654.825**

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 2022
(Expresada en euros)

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**27.093.784**	**41.667.786**
Ventas		8.738.118	25.628.629
Ingresos por arrendamientos		13.426.936	12.043.820
Prestaciones de servicios		4.928.730	3.995.337
Variación de existencias de producto en curso y terminado		**6.346.814**	**9.672.549**
Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado		**20.337.640**	**12.951.243**
Aprovisionamientos		**(39.175.739)**	**(48.957.679)**
Consumo de inmuebles adquiridos	16.2	44.635	(2.910.237)
Consumo de terrenos y solares sin transformar	16.2	(967.565)	(15.681.738)
Trabajos realizados por otras empresas		(38.803.093)	(31.822.398)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	9.5	550.284	1.456.694
Otros ingresos de explotación		**5.021.299**	**4.160.578**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		343.889	166.575
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		4.677.410	3.994.003
Gastos de personal	**16.3**	**(7.783.165)**	**(7.016.988)**
Sueldos, salarios y asimilados		(5.940.256)	(5.379.511)
Cargas sociales		(1.842.909)	(1.637.477)
Otros gastos de explotación		**(7.422.663)**	**(7.090.298)**
Servicios exteriores	16.4	(6.285.527)	(5.203.934)
Tributos		(177.608)	(34.866)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(956.326)	(1.830.634)
Otros gastos de gestión corriente		(3.202)	(20.864)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(5.380.032)**	**(5.152.682)**
Imputación de subvenciones de capital	**12**	**1.230.309**	**2.384.507**
Exceso de provisiones		**580.090**	**191.241**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(171.999)**	**(1.348.417)**
Deterioros y pérdidas	**7**	(251.019)	(659.600)
Resultados por enajenaciones y otras		79.020	(688.817)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**676.338**	**1.461.840**
Ingresos financieros	**16.5**	**311**	**984**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		311	984
Gastos financieros	**16.6**	**(442.908)**	**(351.138)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	17.1	(76.644)	(127.833)
Por deudas con terceros		(366.264)	(223.305)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
Deterioros y pérdidas			
RESULTADO FINANCIERO		**(442.597)**	**(350.154)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**233.741**	**1.111.686**
Impuesto sobre beneficios	**15**	**(231)**	**(1.502)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**233.510**	**1.110.184**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**233.510**	**1.110.184**

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

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 2022
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	233.511	1.110.184
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	3.294.854	2.127.558
Efecto impositivo	13	(9.226)	(5.958)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		3.285.628	2.121.600
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(1.230.309)	(2.384.507)
Efecto impositivo	13	3.172	4.070
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.227.137)	(2.380.437)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.292.002	851.347

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 2022
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	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 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**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	233.510	2.058.491	2.292.002
Aportaciones socios (Nota 11.3)	-	-	-	1.000.000	-	-	1.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	111.018	999.165	-	(876.673)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	**45.140.000**	**8.924.868**	**134.707.330**	**24.195.222**	**233.510**	**37.100.063**	**250.300.993**

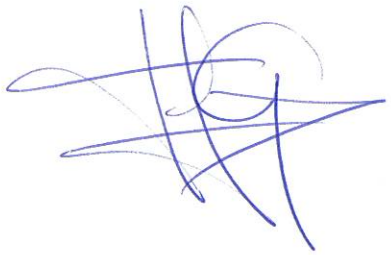
Nasuvinsa
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

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

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**233.741**	**1.111.686**
Ajustes del resultado		**1.977.720**	**5.775.316**
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	5.380.032	5.152.682
Correcciones valorativas por deterioro		(1.862.948)	2.231.302
Variación de provisiones		(328.741)	(165.241)
Imputación de subvenciones	12	(1.230.309)	(2.384.507)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(79.020)	688.817
Ingresos financieros	16.5	(312)	(983)
Gastos financieros	16.6	442.907	351.138
Otros ingresos y gastos		(343.889)	(187.892)
Cambios en el capital corriente		**(8.688.277)**	**5.712.799**
Existencias		(5.853.529)	6.331.198
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.647.875)	(1.620.836)
Otros activos corrientes		3.464	(13.790)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(190.337)	1.016.227
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(609.263)**	**(563.604)**
Pagos de intereses		(467.900)	(409.533)
Cobros de intereses		312	98
Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios		(141.675)	(155.054)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(7.086.079)**	**12.036.197**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(22.805.996)**	**(14.364.349)**
Empresas del grupo		-	-
Inmovilizado intangible		(851)	(53.415)
Inmovilizado material		-	(30.350)
Inversiones inmobiliarias		(20.946.316)	(14.262.584)
Otros activos financieros		(1.858.829)	-
Cobros por desinversiones		**232.919**	**287.363**
Empresas del grupo y asociadas		28.000	-
Inversiones inmobiliarias		112.630	265.212
Otros activos financieros		92.289	22.151
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(22.573.077)**	**(14.058.896)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**1.596.500**	**3.827.558**
Emisión de instrumentos de patrimonio		1.000.000	1.700.000
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		596.500	2.127.558
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**6.121.128**	**9.682.377**
Emisión		10.000.000	15.000.000
Deudas con entidades de crédito		10.000.000	15.000.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización de		(3.878.872)	(5.317.623)
Deudas con entidades de crédito		(941.033)	(1.438.461)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.673.052)	(1.962.052)
Otras deudas		(1.264.787)	(1.917.110)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**7.717.628**	**13.509.935**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(21.941.528)**	**11.487.146**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**30.913.004**	**19.425.858**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**8.971.476**	**30.913.004**



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 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avda. San Jorge, 8, bajo 31012 Pamplona • Tel: 848 420 600 • Fax: 848 420 609 • info@nasuvinsa.es • www.nasuvinsa.es
Navarra de Suelo y Vivienda, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Navarra, tomo 732, folio 42, hoja NA-4154, C.I.F. A/31242483

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de investigación, información, difusión y formación vinculadas con su objeto social. 22. Siempre que esté dentro del marco del interés público, la prestación de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales o de comisión, relacionados con la actividad social a terceros que lo soliciten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NASUVINSA forma parte del grupo de sociedades públicas de Navarra 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 25 de abril de 2022 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 Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial del 28 de diciembre de 1994 y que fue modificado en mayo de 2001.

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

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 2022, 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.

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 2022. 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 2022, correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios que figuran en los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias por importes de 4.089 y 37.995 miles de euros, respectivamente (3.373 y 41.279 miles de euros, respectivamente, a 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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	233.510	1.110.184
Reparto		
Reserva legal	23.351	111.018
Reservas voluntarias	210.159	999.165

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

Dentro de este epígrafe se recogen:

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

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

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

La amortización de estas inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada entre 25 - 30 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 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

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

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.

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.

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

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.

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.

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 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 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.

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

4.7 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.
- 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.

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

4.10 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.11 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

En el 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.

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.

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

4.13 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 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.

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

Reconocimiento de las 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.

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.

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

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 2022				
Coste				
Propiedad industrial	4.161	851	-	5.012
Derechos de traspaso	666.132	1.508.471	-	2.174.603
Aplicaciones informáticas	371.217	-	-	371.217
	1.041.510	1.509.322	-	2.550.832
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(693)	(85)	-	(778)
Derechos de traspaso	(222.727)	(17.274)	-	(240.001)
Aplicaciones informáticas	(301.029)	(25.690)	-	(326.719)
	(524.449)	(43.049)	-	(567.498)
Valor neto contable	**517.061**			**1.983.334**
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**

Durante el ejercicio 2022 las altas por importe de 1.508.471 euros se corresponden a cesiones gratuitas de terrenos con un horizonte temporal definido. Estos terrenos están destinados a la construcción vivienda social.

En el ejercicio 2021, las altas por importe de 53.415 euros se correspondieron a aplicaciones informáticas necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 asciende a 515.237 euros (255.420 euros, a 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

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

(Euros)	2022	2021
Derechos de traspaso		
Coste	2.174.603	666.132
Amortización acumulada	(240.001)	(222.728)
Valor neto contable	**1.934.602**	**443.404**

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 2022					
Coste					
Terrenos y construcciones	5.627.077	-	(19.554)	-	5.607.523
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.548.949	-	-	-	1.548.949
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-	-
	7.176.026	-	(19.554)	-	7.156.472
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	(1.729.535)	(134.234)	17.404		(1.846.365)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(1.301.858)	(93.697)			(1.395.555)
	(3.031.393)	(227.931)	17.404	-	(3.241.920)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(7.377)	-	-	-	(7.377)
	(7.377)				(7.377)
Valor neto contable	**4.137.257**				**3.907.175**
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)
Valor neto contable	**4.379.708**				**4.137.257**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2022 no se han producido altas. Las bajas se corresponden a la venta de un local. Esta enajenación ha supuesto un beneficio de 25.849 euros que se encuentra reconocido en el epígrafe *"Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras"* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad, en condición de arrendataria no ha tenido, durante el ejercicio 2022 ni durante el ejercicio 2021, contratos de arrendamiento significativos.

6.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados es el siguiente:

(Miles de euros)	2022	2021
Construcciones	197	197
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	1.066	1.019
	1.263	**1.216**

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían compromisos firmes de compra de inmovilizado material.

El importe de las inmovilizaciones materiales no afectas directamente a la explotación asciende a 18 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (20 miles de euros en 2021) 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 2022					
Coste					
Terrenos	31.493.793	316.578	(18.562)	467.176	32.258.985
Construcciones	163.432.930	21.237.799	(80.802)	(608.0611)	183.981.866
	194.926.723	21.554.377	(99.364)	(140.885)	216.240.851
Amortización acumulada					
Construcciones	(64.893.066)	(5.109.052)	39.905	-	(69.962.213)
	(64.893.066)	(5.109.052)	39.905	-	(69.962.213)
Correcciones valorativas por deterioro					
Construcciones	(3.373.198)	(716.243)	465.224	(465.224)	(4.089.441)
	(3.373.198)	(716.243)	465.224	(465.224)	(4.089.441)
Valor neto contable	**126.660.459**				**142.189.197**
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**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas más significativas registradas en el ejercicio 2022 se corresponden con las obras llevadas a cabo en Sarriguren 103, Bera, Barañain 58, Tudela 27, Estella 18. Todas estas son promociones en de vivienda para su posterior alquiler, iniciadas en ejercicios anteriores. Adicionalmente se han realizado inversiones significativas en la Central de Calor Chantrea.

Durante el ejercicio 2022, se ha puesto en explotación, entre otros, el inmueble de Estella 18. Los traspasos de este ejercicio se corresponden a esta promoción, ya que con anterioridad y atendiendo al uso previsto se encontraban registrados en existencias, y al traspaso del coste de un local a existencias previo a su venta.

La baja más significativa se corresponde con la venta de una vivienda en Buxtintxuri que ha supuesto un beneficio de 53 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.

Durante el ejercicio 2022, los principales deterioros dotados se corresponden con los deterioros de la promoción en curso de Garralda y a una nave arrendada.

A su vez el deterioro revertido se corresponde a la promoción de Estella 18, la cual, ha recibido una subvención de capital por importe de 873.465 euros (ver Nota 12).

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se puso 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 correspondían con la venta de dos viviendas en Buxtintxuri y a un local en Ezcaba que supusieron 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 dio de baja la obra en curso de Sasotabia y Erro al considerar que esas actuaciones no van a finalizarse.
Durante el ejercicio 2021, se traspasó a inversiones inmobiliarias el Edificio de la C/Compañía, con anterioridad clasificado en existencias (ver nota 9).

El importe de los elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 asciende a 13.820.737 euros (13.531.246 euros, a 31 de diciembre de 2021).

7.2 Arrendamientos operativos

Una parte relevante de las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 8 y 15 años para las naves de los polígonos y 7 años, renovables año 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 2022 por dichos arrendamientos ascendió a 4.977 miles de euros (4.413 miles de euros en 2021) (Nota 16.1).

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.

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

Información como arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros, como arrendador, inversiones inmobiliarias. El ingreso por dichos arrendamientos ha ascendido a 13.427 miles de euros en el ejercicio 2022 (11.755 miles de euros en 2021). 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)	2022	2021
Hasta un año	2.868.215	1.926.543
Entre uno y cinco años	8.967.339	4.817.520
Más de cinco años	19.042.081	3.205.282
	31.237.635	**9.949.345**

7.3 Otra información

Existen elementos de inversiones inmobiliarias afectos a garantías con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2022 de 53.492 miles de euros (49.403 miles de euros en 2021). El detalle es el siguiente:

(Euros)	Solares	Edificios	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Ejercicio 2022				
San Jorge-40	447.654	2.982.702	(2.296.681)	1.133.675
Rochapea-20 (2)	195.322	1.552.185	(1.102.051)	645.456
Rochapea -25	214.679	1.562.924	(1.062.788)	714.815
Buztintxuri -24	231.584	1.909.936	(1.222.359)	919.161
Sarriguren-18	362.996	1.684.138	(1.684.138)	362.996
Sarriguren -12	202.786	1.060.343	(703.361)	559.768
Sarriguren 51	1.059.515	5.093.460	(2.668.422)	3.484.553
Ripagaina 44	1.016.012	715.680	-	1.731.692
Ripagaina 47	1.016.012	639.109	-	1.655.121
Ripagaina 62	1.551.172	9.578.131	(505.511)	10.623.792
Ripagaina 96	2.295.176	290.733	-	2.585.909
Entremutilvas 42	1.038.217	5.502.921	(504.434)	6.036.704
Entremutilvas 39	917.171	2.046.386	-	2.963.557
Ardoi 34	1.070.050	5.828.138	(404.732)	6.493.456
Sarriguren 103	1.813.285	9.641.930	-	11.455.215
Sarriguren 78	1.809.324	316.637	-	2.125.961
	15.240.955	**50.405.353**	**(12.154.477)**	**53.491.831**

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

Ejercicio 2021

Berriozar-46 E	473.791	2.493.639	(1.994.911)	972.519
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**

El importe pendiente de imputar a resultados de las subvenciones recibidas relacionadas con inversiones inmobiliarias asciende 36.231 miles de euros a cierre del ejercicio 2022 (34.056 miles de euros en 2021).

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

(Miles de euros)	2022	2021
Promoción viviendas Rochapea 15	953	1.025
Promoción viviendas Rochapea 55	3.341	3.579
Aparcamiento A-O	298	331
Pista de pruebas A-O	926	926
Barañain 58	3.781	-
Azpilagaña 32	102	-
Nave Mancholanda Ochagavia	249	-
Patatera Ochagavia	283	-
	9.933	**5.861**

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. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto los saldos con empresas del Grupo que se detallan en la Nota 17, 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			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activos financieros a coste amortizado	1.491.846	1.534.473	13.224.866	10.529.407	14.716.712	12.063.880
Total	**1.491.846**	**1.534.473**	**13.224.866**	**10.529.407**	**14.716.712**	**12.063.880**

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	
	2022	2021
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo		
Créditos a terceros	1.098.180	1.186.688
Otros activos financieros	393.666	347.785
	1.491.846	1.534.473
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.356.730	10.470.437
Inversiones financieras a corto plazo	1.868.136	58.970
	13.224.136	10.529.407
	14.716.712	**12.063.880**

8.1 Activos financieros no corrientes

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 en este epígrafe se encuentran registradas las cuentas a cobrar a largo plazo a determinados clientes a los que se les ha vendido parcelas o construcciones con pago aplazado.

Otros activos financieros

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

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

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)	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.641.414	8.159.918
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18.2)	203.645	10.624
Deudores varios	2.715.316	2.309.794
Personal	-	725
	11.560.375	**10.481.061**

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)	2022	2021
Saldo inicial	3.740.308	3.740.308
Dotaciones netas	194.799	-
Saldo final	**3.935.108**	**3.740.308**

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha registrado pérdidas por créditos comerciales incobrables por 127.930 euros (87.254 euros en el ejercicio 2021), 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 2022 y 2021, dentro de este epígrafe se encuentran registradas las fianzas constituidas a corto plazo. Asimismo, a 31 de diciembre de 2022, el epígrafe recoge una imposición a plazo fijo por importe de 1.800 miles de euros.

8.3 Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación por vencimientos de los principales activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

31.12.2022:	**Euros**						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total largo plazo
Inversiones financieras-							
Créditos a terceros	-	155.898	329.397	141.664	141.664	329.557	1.098.180
Otros activos financieros	-	45.903	46.196	31.860	57.566	212.141	393.666
	-	**201.801**	**375.593**	**173.524**	**199.230**	**541.698**	**1.491.846**

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

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**

9. EXISTENCIAS

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

(Euros)	2022	2021
Viviendas usadas	7.924.002	8.390.373
Correcciones valorativas	(2.092.305)	(2.416.547)
Parcelas readquiridas de polígonos	19.742.790	18.508.701
Correcciones valorativas	(1.017.777)	(1.017.777)
Locales comerciales y edificios	2.934.477	2.913.820
Correcciones valorativas	(1.093.178)	(1.093.178)
Total edificios adquiridos	**26.398.009**	**25.285.391**
Terrenos y solares sin transformar	57.567.523	56.580.523
Correcciones valorativas	(23.302.185)	(23.993.451)
Total terrenos y solares	**34.265.338**	**32.587.072**
Gastos de anteproyectos	662.380	658.811
Obras en curso de vivienda protegida	13.449.535	5.774.681
Obras en curso de polígonos	14.359.506	13.531.468
Correcciones valorativas polígonos	(7.038.304)	(7.804.380)
Obras en curso solares	1.745.288	1.745.288
Correcciones valorativas solares	(486.584)	(486.584)
Obras en curso	**22.691.821**	**13.419.283**
Promociones viviendas terminadas	9.928.904	13.542.152
Correcciones valorativas	(811.510)	(861.376)
Polígonos terminados	53.055.596	53.870.656
Correcciones valorativas	(2.152.816)	(3.605.536)
Solares transformados terminados	-	-
Correcciones valorativas	-	-
Total productos terminados	**60.020.174**	**62.945.896**
Anticipos a proveedores	**27.329**	**30.796**
	143.402.671	**134.268.438**

9.1 Edificios adquiridos

Viviendas usadas:

Se corresponde con las viviendas usadas adquiridas por la Sociedad.

La reversión registrada en las viviendas usadas, a 31 de diciembre de 2022, asciende a 324 miles de euros. El deterioro correspondiente a este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 asciende a 2.092 miles de euros (2.417 miles de euros de deterioro en 2021).

Parcelas de polígonos readquiridas:

El detalle del valor neto contable de las parcelas readquiridas por la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Parcelas polígono Aoiz	1.178.835	1.178.835
Parcela polígono Alsasua	141.915	141.915
Parcelas polígono Cordovilla-Garitón (antigua Superser)	8.852.554	8.438.835
Parcelas polígono Sangüesa	699.134	694.248
Parcela polígono de la ampliación de la Ciudad del Transporte	1.483.377	1.483.377
Parcela Lekaroz	479.908	262.495
Parcela Inasa- Irurzun	5.130.409	5.291.219
Urrobi	758.881	-
	18.725.013	**17.490.924**

En el ejercicio 2022, la Sociedad ha adquirido la parcela de Urrobi y ha realizado actuaciones por importe de 413.719 euros. A su vez ha procedido a vender una parcela correspondiente al ámbito de Inasa – Irurzun por importe de 190.475 euros.

En el ejercicio 2021, la Sociedad vendió 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.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno.

Locales comerciales y edificios:

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

(Euros)	2022	2021
Local C/Valle Aranguren	143.333	143.058
Local Avda. San Jorge	404.433	392.181
Local C/Virgen del Perdón	65.522	63.877
Local C/García el Restaurador	123.171	123.172
Palacio Mendillorri	389.558	387.924
Vivienda Plaza de los Tilos	211.143	211.143
Local Avda. Villava	504.139	499.287
	1.841.299	**1.820.642**

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha registrado deterioro alguno.

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

9.2 Terrenos y solares

El detalle del coste bruto de los terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
TAFALLA PARC B2 UAO-5	74.211	73.625
TAFALLA PARC 85 POL 27 UC-71	86.716	85.754
HORNO DEL COSCOLIN	866.260	867.754
NOAIN VARIOS	446.581	444.505
BADOSTAIN	189.408	189.408
CORELLA 1	32.934	32.934
CORELLA 20	658.672	658.672
CHAPINERIAS	75.820	75.734
HUERTO DEL REY	203.467	203.032
SAN ANTON, 16	1.100	1.100
LA VIDA, 1	86.263	85.650
SARRIGUREN PARCELA CS1	24.680	24.680
ARROSADIA LEZKAIRU A13 B	2.263.447	2.263.447
ARDOI PARCELAS I6, I10, J7	5.843	5.843
TAFALLA AR 2	3.015.310	3.013.827
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)	937.279	1.401.527
AZUCARERA 68 (TUDELA 27 ALQ)	710.096	705.803
ENTREMUTILVAS P8	-	1.554.033
ENTREMUTILVAS PARCELA P.18	1.554.033	-
LEZKAIRU 36,63% PARCELA L.46-6	499.519	499.048
PSIS CORDOVILLA AR1 51,0767% PARCELA P31.2	193.939	193.918
PSIS CORDOVILLA AR1 17,5163% PARCELA PT7	120.984	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	38.899	39.087
URB. ARETA 2 PARCELA P.5	656.337	656.337
URB. CHANTREA SUR ARS-1 39,26% PARCELA 1-B	159	489.557
URB. CHANTREA SUR ARS-1 19,26% PARCELA 1-F	3	9.038
MILAGRO-6 (SR-5 P-10)	193.639	192.797
MILAGRO-12 (SR-5 P-11)	354.736	353.223
MILAGRO-12 (SR-5 P-12)	354.736	353.224
MILAGRO-12 (SR-5 P-13)	354.736	353.223
MILAGRO-10 (SR-5 P-14)	290.003	288.799
MILAGRO-15 (SR-5 P-15)	480.569	478.876
MILAGRO-15 (SR-5 P-16)	447.690	446.221
MILAGRO-9 (SR-5 P-1)	132.010	131.103
MILAGRO-9 (SR-5 P-2)	132.010	131.103
MILAGRO-24 (SR-5 P-3)	362.715	360.260
MILAGRO-14 (SR-5 P-17)	498.182	496.454
PARCELA TAJONAR (ADQUISICION A MIYABI)	158.561	158.252
PARCELAS ECHAURI (ADQUIRIDAS A MIYABI)	43.531	43.440
TERRENO POLIGONO CASCANTE	317.636	317.636
LEZKAIRU 35,69% L6.2 terciario (PERMUTA L10-4)	574.941	573.106
T.S. COMARCA 2 AMPLIACION	1.868.291	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	824.556	824.401
TERRENO ANDOSILLA	211.717	120.751
P.I. ESTELLA (ONCINEDA)	798.836	796.066
T.S. POLIG. ARGUEDAS AMPL (S-15)	37.348	37.348

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

Continuación	2022	2021
MATERIAS PRIMAS SOLAR ALLO	174.000	174.000
MATERIAS PRIMAS SOLAR VILLAVETA	3.980.175	3.980.143
MATERIAS PRIMAS SOLAR GALAR	256.715	256.715
TERRENOS AMPLIACION CTP	6.005.684	6.005.688
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	**57.567.523**	**56.580.523**

Durante el ejercicio 2022 las principales altas se corresponden al ámbito de Comarca 2. La venta más significativa se corresponde a la venta de una parcela en Chantrea por importe de 470.000 euros. Asimismo, durante el ejercicio se ha procedido a traspasar parte del coste de Estella a inversiones inmobiliarias, tal y como se explica en la Nota 7.

Durante el ejercicio 2021, las principales ventas se correspondieron 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 2022, un deterioro por importe de 23.302 miles de euros (23.993 miles de euros en 2021).

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 2022, no ha habido ninguna modificación.

(Euros)	2022	2021
Solar Galar	256.715	256.715
Ingresos anticipados	**256.715**	**256.715**

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

9.3 Obras en curso

Vivienda protegida en curso:

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

(Euros)	2022	2021
Zubiri 32-RG	830.805	830.805
Zubiri 32 VPT	1.079.721	1.079.721
Corella 20	328.948	327.142
Arrosadia 178	10.694.573	3.459.050
Corella 1	876	811
Horno Coscolin	514.612	77.152
	13.449.535	**5.774.681**

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 2022 el principal movimiento son las altas de la Fase II y III de Arrosadía, que se encuentra en fase de ejecución.

Durante 2021 el principal movimiento se correspondió con las activaciones de las distintas fases de Arrosadía. De este modo, durante el ejercicio 2021 se dieron altas por importe de 3.310 miles de euros. De la misma manera, se procedió al cierre de costes y traspaso a productos terminados de la fase correspondiente a Arrosadía 76 que se comercializó 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)	2022	2021
Rocaforte Ampliación	368.772	356.907
Caparroso 3	40.222	40.222
Tafalla	111.541	111.541
Valdizarbe	1.829.970	1.828.865
Elorz	3.401.993	2.615.783
Anué	274.180	274.180
Tudela S2	512.715	512.715
Lumbier	-	1.485.174
Ablitas	94.889	94.889
Dicastillo	36.740	36.740
Comarca 2	1.396.847	82.514
Ciudad de la Innovación	100.942	100.942
Infra.Tudela Sur	33.870	33.870
Infra. Ezquiroz	17.620	17.620
UPNA- Gariton	220.313	588.117
Infra. Valle de Elorz	42.818	42.818
Infra. Tudela S1 La Serna	11.600	-
Noain-Sarburu	511.535	436.636
Infra. Valdizarbe	249.424	249.424
Urdiain	1.023.397	1.023.397
Andosilla	76.212	71.347
Alsasua	439.165	257.469
Pasarela parcela polivalente	84.643	84.643
Explanación polivalente 7 A-O	37.986	37.986
Polígono Arakil	954.879	917.143
Tudela S1		11.600
Reurbanización nave Aoiz	846.785	814.005
Segregación 3.3B ARAZURI -ORCOYEN	27.144	27.144
Lodosa	1.225.351	1.207.233
Pol. Cascante (no municipal)	34.933	21.614
Pol. Arguedas (sector 15)	83.783	79.235
Oncineda	22.816	21.516
CTP 3ª Fase	246.421	48.179
	14.359.506	**13.531.468**

Con el fin de ajustar el valor de los polígonos en curso al valor de mercado, el deterioro registrado a 31 de diciembre de 2022 asciende a 7.038 miles de euros (7.804 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Solares en curso:

El detalle del coste bruto de los solares en curso es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Solar Los Arcos	568.919	568.919
Solar Guenduláin	1.176.369	1.176.369
	1.745.288	**1.745.288**

Con el fin de ajustar el valor de los solares en curso al de mercado, en 2022 hay registrado un deterioro por importe 487 miles de euros (al igual que en 2021).

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

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

9.4 Productos terminados

Promociones de viviendas terminadas, locales y garajes:

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

(Euros)	2022	2021
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
Alsasua 16	213.183	213.183
Aoiz 36	2.158.393	2.158.393
Corella 6	-	229.649
Locales y garajes	6.713.383	7.330.963
	9.928.904	**13.542.152**

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a la entrega de las 19 unidades pendientes de la promoción de Arrosadía 76, a la venta de 1 vivienda Corella y a la venta de 33 garajes y varios locales, incluido el local de Arrosadía 76 traspasado desde "Inversiones inmobiliarias" por un coste de 683.061 euros.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a la entrega de 57 viviendas de la promoción de Arrosadía 76, quedando pendiente de entrega a cierre del ejercicio 19 viviendas.

Debido a lo anterior y una vez finalizada la promoción, la fase de Arrosadía 76 se traspasó en el ejercicio 2021 a producto terminado desde obra en curso.

En el ejercicio 2022, se ha procedido a revertir 405 miles de euros de la promoción de Aoiz 36.

Durante el ejercicio 2021, no se procedió 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 2022 (861 miles de euros en 2021) ya que para algunos de ellos se estima que el precio de venta será inferior al coste.

Polígonos terminados:

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

(Euros)	2022	2021
Comarca 1	473.089	473.089
Tierra Estella	6.252.235	6.154.883
Mendavia	216.043	216.043
Cabanillas	50.847	50.847
Tudela	13.760.304	14.203.574
Melida	250.192	168.528
Arguedas	146.628	146.628
Arazuri- Orcoyen	1.900.933	1.900.933
Cadreita	36.785	36.785
Comarca 2	-	931.034
Sarriguren Fase 1	4.143.770	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	4.923.324	4.900.963
Artajona	829.873	1.101.588
Falces	478.835	478.835
Cabanillas 2 fase	3.634.322	3.554.376
Caparroso Municipal	123.647	161.646
Lekumberri	871.412	871.412
CTP 4 Fase	11.503.272	11.503.271
Lumbier	1.318.393	-
	53.055.596	**53.870.656**

Durante el ejercicio 2022, las principales ventas se corresponden con las ventas de una parcela en Comarca 2 por importe de 849.937 euros, una en la Ciudad de la Innovación por importe de 783.845 euros, una en Artajona por importe de 157.156 euros y otra en Lumbier por importe de 1.053.439 euros, previo traspaso de obra en curso.

Durante el ejercicio 2021, la principal venta se correspondió 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 procedió 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 2022 de las existencias de ciertas parcelas de polígonos terminados asciende a 2.153 miles de euros (3.606 miles de euros en 2021). La principal reversión durante el ejercicio 2022 se corresponde con el polígono industrial de Cortes que asciende a 906 miles de euros, no habiendo sido necesario realizar grandes deterioros/reversiones para ajustar el valor neto contable al valor neto realizable de estos polígonos.

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

9.5 Detalle de las correcciones valorativas en el epígrafe de existencias

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

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	41.278.830	43.197.525
Dotaciones netas	(3.284.171)	(1.918.695)
	37.994.659	**41.278.830**

Las reversiones netas de deterioro dotadas en el ejercicio 2022 correspondientes a los edificios adquiridos y terrenos y solares por importe total de 550 miles de euros (1.457 miles de euros de reversión neta en 2021) 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 2.268 miles de euros (reversiones netas de 462 miles euros en 2021) 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 2022 asciende a 13.278 miles de euros (4.454 miles de euros en 2021).

El detalle es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Edificios y obras construidas		
Buztintxuri 38	88.272	88.272
Buztintxuri 48	87.283	87.283
Sarriguren 160	144.418	144.418
Arrosadia 178(50 Fase III)	3.407.039	-
Arrosadia 178(52 Fase II)	9.550.981	4.134.479
	13.277.993	**4.454.453**

La promoción de Arrosadía 178 Fase II se encuentra afecto a garantía, si bien, a 31 de diciembre de 2022 no se ha dispuesto del préstamo.

Los compromisos firmes de venta de existencias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Compromisos de venta		
Promociones y obras en curso	10.158.783	7.067.650
Edificios, polígonos y otros inmuebles transformados	2.606.336	2.746.900
Terrenos y solares	-	-
	12.765.119	**9.814.550**

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, no existen compromisos firmes de compra.

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2022	2021
Cuentas corrientes a la vista	8.971.476	30.913.004
	8.971.476	**30.913.004**

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.

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022			
Reserva legal	8.813.850	111.018	8.924.868
Reservas voluntarias	133.708.164	999.166	134.707.330
	142.522.014	**1.110.184**	**143.632.198**
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**

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 2022 y 2021, respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

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

11.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2022, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias por importe de 1 millón de euros, con el fin de financiar la construcción de una nave.

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

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 2022						
Subvenciones no reintegrables	35.041.571	3.294.854	(9.226)	(1.230.309)	3.172	37.100.063
	35.041.571	**3.294.854**	**(9.226)**	**(1.230.309)**	**3.172**	**37.100.063**
Ejercicio 2021						
Subvenciones no reintegrables	35.300.408	2.127.558	(5.958)	(2.384.507)	4.071	35.041.571
	35.300.408	**2.127.558**	**(5.958)**	**(2.384.507)**	**4.071**	**35.041.571**

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 2022 y 2021 se corresponden fundamentalmente a ayudas monetarias y no monetarias para la construcción de viviendas destinadas al alquiler social.

Adicionalmente durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha recibido una subvención del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana por importe de 873.465 euros, en el marco los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resilencia. Dado que, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores consideran cumplidas las condiciones para considerar la subvención como no reintegrable, esta ha sido reconocida en el patrimonio neto de la Sociedad neta de su efecto fiscal. A 31 de diciembre de 2022 esta subvención se encuentra pendiente de cobro.

El origen de las subvenciones de capital registradas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Comunidad Foral de Navarra	34.284.508	34.624.905
Administración Local	1.846.546	294.268
Estatal	868.600	-
Otros	100.409	122.398
	37.100.063	**35.041.571**

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Comunidad Foral de Navarra	1.201.859	2.360.240
Administración Local	3.968	2.211
Otros	24.482	22.056
	1.230.309	**2.384.507**

Asimismo, el origen de las subvenciones de explotación registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Comunidad Foral de Navarra	2.787.513	1.863.910
Administración Local	-	-
Otros	1.889.897	2.130.093
	4.677.410	**3.994.003**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad mantiene saldos pendientes de cobro por subvenciones por importe de 2.722.810 y 1.408.798, respectivamente.

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 2022			
Provisión por terminación de actuaciones	12.152.021	1.690.165	13.842.186
Provisión por garantías de viviendas entregadas	1.094.928	-	1.094.928
Provisión por operaciones comerciales	-	1.024.285	1.024.285
	13.246.949	**2.714.450**	**15.961.399**
Ejercicio 2021			
Provisión por terminación de actuaciones	7.738.176	7.082.017	14.820.193
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**

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Dotaciones	Excesos de provisiones	Aplicaciones y traspasos	Saldo final
Ejercicio 2022					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	7.738.176	1.311.110	-	3.102.735	12.152.021
Provisión por garantías de viviendas entregadas	1.454.888	-	-	(359.960)	1.094.928
	9.193.064	**1.311.110**	**-**	**2.742.775**	**13.246.949**
Provisiones a corto plazo					
Provisión por terminación de actuaciones	7.082.017	-	(1.639.852)	(3.752.000)	1.690.165
Provisión por operaciones comerciales	642.037	382.248	-	-	1.024.285
	7.724.054	**382.248**	**(1.639.852)**	**(3.752.000)**	**2.714.450**
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 por operaciones comerciales	353.283	288.754	-	-	642.037
	3.159.291				**7.724.054**

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 2022			
Comarca 2 (*)(****)	9.195.640	50.000	9.245.640
Tudela (*****)	-	144.561	144.561
Tierra Estella(*)	1.334.688	-	1.334.688
Cortes(*)	239.785	-	239.785
Artajona(*)	155.199	-	155.199
Cabanillas Fase 2(*)	805.488	-	805.488
Melida(*)	-	50.000	50.000
Irurtzun	421.221	153.752	574.972
Salesianos (**)	-	350.000	350.000
Caparroso Municipal	-	7.898	7.898
Lekumberri	-	94.570	94.570
CDT 4ªFase (***)	-	839.384	839.384
	12.152.021	**1.690.165**	**13.842.186**
Ejercicio 2021			
Comarca 2 (*)	8.282.918	-	8.282.918
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**

(*) La variación respecto al importe registrado al 31 de diciembre de 2021 se corresponde a la actualización de costes necesarios para realizar las actuaciones pendientes.

(**) La provisión de Salesianos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con los gastos que la Sociedad estima están pendientes de incurrir en relación con la Operación de Salesianos.

(***) La provisión 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 2022, la Sociedad ha procedido a reclasificar al largo plazo, el importe de los trabajos que se estiman serán realizados más allá del ejercicio 2024.

(*****) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha procedido a revertir parte de la provisión existente, al ajustar la misma a las obligaciones establecidas en el PSIS.

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

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	27.467.325	18.166.221	6.165.326	10.624.644	960.723	1.202.860	16.542.509	13.418.213	51.135.883	43.411.938
Total	**27.467.325**	**18.166.221**	**6.165.326**	**10.624.644**	**960.723**	**1.202.860**	**16.542.509**	**13.418.213**	**51.135.883**	**43.411.938**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
(Euros)	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	27.467.325	18.166.221	2.915.326	4.124.644	30.382.651	22.290.865
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	3.250.000	6.500.000	3.250.000	6.500.000
	27.467.325	18.166.221	6.165.326	10.624.644	33.632.651	28.790.865
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	960.723	1.202.860	2.889.965	2.985.407	3.850.688	4.188.267
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	3.397.303	1.791.497	3.397.303	1.791.497
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	10.255.241	8.641.309	10.255.241	8.641.309
	960.723	1.202.860	16.542.509	13.418.213	17.503.232	14.621.073
	28.428.048	**19.369.081**	**22.707.835**	**24.042.857**	**51.135.883**	**43.411.938**

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)	2022	2021
A largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	27.467.325	18.166.221
	27.467.325	18.166.221
A corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	960.723	1.202.860
	960.723	1.202.860
	28.428.048	**19.369.081**

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 2022			
Préstamos con garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias	4.196.141	(1.014.213)	3.181.928
Préstamos con garantía hipotecaria de existencias	129.483	(11.277)	118.206
	4.325.624	**(1.025.490)**	**3.300.134**
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**

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

(Euros)	2022	2021
Entre 1 y 2 años	651.076	-
Entre 2 y 3 años	610.509	735.184
Entre 3 y 4 años	317.719	634.929
Entre 4 y 5 años	1.028.918	592.029
Más de 5 años	24.859.103	16.204.079
	27.467.325	**18.166.221**

La Sociedad firmó en 2021 un contrato de financiación con la finalidad de construir la promoción de Arrosadía 52 que está llevando a cabo. El importe total del crédito a 31 de diciembre de 2022 se encuentra 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 2022 se ha producido una cuarta disposición por un importe de 10 millones de euros, ascendiendo el total dispuesto a 25 millones de euros. Los tipos de interés aplicables a las diferentes disposiciones se encuentran en un rango entre el 0,97% y el 3,17% TAE y los inmuebles afectos tienen garantía hipotecaria.

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.

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.

Las líneas de crédito que la Sociedad tienen sin disponer a 31 de diciembre de 2022 ascienden a un total de 29.750 miles de euros.

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)	2022	2021
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo	2.915.326	4.124.644
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 18.1)	3.250.000	6.500.000
	6.165.326	10.624.644
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo	2.889.965	2.985.407
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18.1)	3.397.303	1.791.497
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.255.241	8.641.309
	16.542.509	13.418.213
	22.707.835	**24.042.857**

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)	2022	2021
Deudas a largo plazo		
Fianzas recibidas a largo plazo	1.107.495	1.095.288
Depósitos recibidos a largo plazo	28.238	29.067
Otras deudas	1.779.593	3.000.289
	2.915.326	4.124.644
Deudas a corto plazo		
Fianzas recibidas a corto plazo	313.030	282.819
Depósitos recibidos a corto plazo	1.432	1.808
Otras deudas	2.575.503	2.700.780
	2.889.965	2.985.407
	5.805.291	**7.110.051**

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 1.220.697 euros a 31 de diciembre de 2022 (2.441.393 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 2021) 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)	2022	2021
Entre 1 y 2 años	1.220.697	1.220.696
Entre 2 y 3 años	-	1.220.696
Entre 3 y 4 años	-	-
Entre 4 y 5 años	-	-
Más de 5 años	558.896	558.896
	1.779.593	**3.000.289**

En el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo", a 31 de diciembre de 2022, se encuentran registrados 2.466 miles de euros (2.552 miles de euros en 2021) correspondientes a las cuotas a pagar en el ejercicio siguiente al Gobierno de Navarra por las compras de activos antes mencionadas y 110 miles de euros (149 miles de euros en 2021) 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 2022 y 2021, 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)	2022	2021
Proveedores	4.990.373	2.756.672
Acreedores varios	118.442	107.449
Personal	1.070	1.120
Anticipos de clientes	5.145.356	5.776.068
	10.255.241	**8.641.309**

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)	2022	2021
Activos por impuesto diferido	11.105	10.633
Activos por impuesto corriente	808.708	664.71
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Subvenciones pendientes de cobro (Nota 18.1)	2.722.810	1.408.798
	2.722.810	1.408.798
	3.542.623	**2.084.102**
Pasivos por impuesto diferido	107.226	103.174
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	699.413	2.645.210
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	271.952	143.610
Organismos de la Seguridad Social acreedores	183.254	168.169
	1.154.619	2.956.889
	1.261.845	**3.060.063**

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 722, 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 2022						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	-	-	233.510	-	-	2.064.545
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	-	-	231	-	-	(6.054)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			233.741			2.058.491
Diferencias permanentes	63	(617)	(554)	-	-	-
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	884.844	-	884.844	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(782.622)	(782.622)	-	-	-
Base imponible			335.409			
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	-	-	-

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:

	2022		2021	
(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	233.741	2.064.545	1.111.184	(256.949)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 28%)	65.447	578.073	311.132	(72.455)
Gastos no deducibles	-	-	(10.617)	-
Activos por impuestos diferidos no activados	247.724	-	283.942	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(218.742)	-	(280.000)	-
Bonificación art.58 LFIS y Ley Foral 20/2011	(92.809)	(572.019)	(302.333)	71.267
Deducciones aplicadas no activadas	(234)	-	(763)	-
Gasto (ingreso) impositivo efectivo	**231**	**6.054**	**1.502**	**1.188**

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	2022		2021	
(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	703	-	2.290	-
Variación de impuestos diferidos				
Por imputación de subvenciones	598	6.054	20	1.188
Por provisiones	(1.070)	-	(808)	-
Por amortizaciones	-	-	-	-
	231		**1.502**	

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

(Euros)	2022	2021
Impuesto corriente	703	2.290
Retenciones y pagos a cuenta	(809.411)	(666.961)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio	**(808.708)**	**(664.671)**

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

(Euros)	2022	2021
Impuesto sobre sociedades a cobrar del ejercicio	808.708	664.671
Impuesto sobre sociedades a cobrar de ejercicios anteriores	-	-
	808.708	**664.671**

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 2022				
Activos por impuesto diferido				
Subvenciones imputadas	8.836	1.070	-	9.906
Provisiones	1.797	(598)	-	1.199
	10.633	472	-	11.105
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones recibidas	(101.173)	3.173	(9.226)	(107.226)
Amortización acelerada	(2.001)	2.001	-	-
	(103.174)	5.174	(9.226)	(107.226)
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)

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	2022	2021
2014	2029	535.290	1.317.912
2015	2030	26.190.496	26.190.496
		26.725.786	**27.508.408**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar, cuyo detalle es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	2022	2021
Deducciones por inversiones			
2012	2022	-	764.724
2013	2023	668	668
2015	2030	2.730	2.730
2016	2031	930	930
2018	2032	841	841
		5.169	**769.893**

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)	2022	2021
Segmentación por categorías de actividades		
Venta edificaciones y parcelas urbanizadas	6.076.705	24.646.291
Venta locales, garajes y trasteros	1.835.313	737.674
Venta vivienda usada	356.100	244.664
Venta terrenos y solares no transformados	470.000	-
Ingresos por arrendamientos	13.426.936	12.043.820
Ingresos por encomiendas del Gobierno de Navarra y servicios a otras entidades	3.920.193	2.791.217
Otras prestaciones de servicios	1.008.537	1.204.120
	27.093.784	**41.667.786**
Segmentación por mercados geográficos		
Navarra	27.093.784	41.667.786
	27.093.784	**41.667.786**

Durante 2022 las principales ventas se corresponden con la venta de las 19 viviendas de Arrosadía 76 que quedaron sin vender en 2021, un local comercial en la misma promoción y a la venta de tres parcelas, ubicadas en los polígonos de Comarca 2, Lumbier y en la Ciudad de la Innovación.

Durante 2021 las principales ventas se correspondieron 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.

Los detalles de los ingresos por arrendamientos operativos recibidos por la Sociedad, durante los ejercicios 2022 y 2021, 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)	2022	2021
ANSOAIN	66.284	60.750
BURLADA	157.414	148.522
BARAÑAIN	122.834	119.158
ERMITAGAÑA II	12.370	9.141
CIZUR	53.337	42.486
VILLAVA	21.604	20.897
ROCHAPEA-20	91.090	87.669
CHANTREA-20	101.031	99.508
MENDILLORRI-64	351.090	328.351
TUDELA-32	148.756	148.739
BERIAIN-24	113.401	109.699
ROCHAPEA-36	202.727	191.019
ROCHAPEA-18	84.759	83.104
AZUCARERA-22	126.503	130.054
S.JORGE-42	207.844	207.535
BERRIOZAR-46 (5-E)	270.175	260.061
BERRIOZAR-46 (5-C)	268.545	257.396
BARAÑAIN-35	131.948	148.204
SAN JORGE-40	209.200	202.301
ROCHAPEA-20	100.387	96.056
BUZTINTXURI-24	121.903	118.488
ROCHAPEA-25	133.288	130.646
SARRIGUREN-12	70.811	63.082
SARRIGUREN-18	112.150	111.288
MENDILLORRI-80	407.826	399.387
AMIGOS DEL PAIS-32	186.533	185.081
SARRIGUREN-51	331.204	318.922
BOLSA ALQUILER LIBRE	2.547.367	2.359.482
UZTARROZ-4	9.503	10.284
BOLSA ALQUILER PROTEGIDA	2.326.933	2.100.945
TUDELA 23	54.855	-
TUDELA 29	11.528	-
JAURRIETA 3	1.962	-
EUGUI 4	24.926	22.855
ROCHAPEA-15	82.209	83.537
BUZTINTXURI-27	11.456	21.846
BUZTINTXURI-55	241.497	232.562
ROCHAPEA-55	280.665	269.271
ENTREMULTILVAS-42	218.403	212.172
ESTELLA 13 (IMPRENTA) (ANTIGUO HOSPITAL ESTELLA)	40.767	38.952
ARDOI 34	220.387	206.787
CAMINEROS SANGÜESA	3.141	2.000
RIPAGAINA-62 BF2.3	336.048	166.482
AURITZ/BURGUETE 4	15.150	7.500
COMPAÑIA 4	13.405	4.925
AURIZBERRI	16.034	4.316
CAMINEROS RONCAL	1.800	-
ESTELLA 18	4.232	-
ERLATEGUI 4-ALTSASU	10.780	-
HARINERA AOIZ	117.048	-
NAVES EN POLÍGONOS	2.053.985	1.664.427
LOCALES GARAJES Y OFICINAS	418.351	400.258
VIVIENDA USADA	157.468	157.675
	13.426.936	**12.043.820**

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

Los contratos a través de los que se obtienen estas rentas para las promociones son contratos de alquiler de vivienda protegida a siete años, renovables año 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 supone abonar al propietario que cede su vivienda un precio por ella durante 7 años y medio y que se alquile a personas físicas durante 7 años (con renovación anual) a un precio menor, es deficitaria.

Los presupuestos de Navarra para 2022 preveían la compensación a la Sociedad del señalado déficit, habiéndose destinado una partida en concepto de subvención para financiar esta actividad por importe de 475 miles de euros (450 miles de euros en 2021).

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 2022 y 2021, han ascendido a:

(Euros)	2022	2021
Renta pagada a propietarios (*)	4.977.337	4.412.823
Renta facturada a inquilinos (sin morosidad)	(4.821.544)	(4.349.984)
Seguros	29.677	56.863
Reparaciones	350.658	302.105
Total déficit	**536.128**	**421.807**

(*) 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 2022 y 2021, 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 680.964 euros en 2022 y 595.709 euros en 2021.

16.2 Consumo de mercaderías y materias primas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Consumo de edificios adquiridos		
Compras (nacionales)	(743.741)	(520.194)
Variación de existencias	788.376	(2.390.043)
	44.635	**(2.910.237)**
Consumo de terrenos y solares		
Compras (nacionales)	(1.954.565)	(897.749)
Variación de existencias	987.000	(14.73.989)
	(967.565)	**(15.681.738)**

16.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	(5.940.256)	(5.267.540)
	(5.940.256)	(5.267.540)
Cargas sociales		
Seguridad social	(1.733.960)	(1.558.425)
Otros gastos sociales	(108.949)	(79.052)
	(1.842.909)	(1.637.477)
	(7.783.165)	**(7.019.988)**

16.4 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	-	-
Reparación y conservación	(4.781.753)	(3.953.407)
Servicios profesionales independientes	(274.255)	(135.337)
Transportes	(7.070)	(11.286)
Primas de seguros	(98.044)	(97.718)
Servicios bancarios	(87.129)	(24.387)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(164.915)	(160.884)
Suministros	(126.047)	(78.144)
Otros servicios	(746.314)	(742.771)
	(6.285.527)	**(5.203.934)**

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)	2022	2021
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros	311	983
	311	**983**

16.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	(76.644)	(127.833)
Intereses por deudas con terceros	(366.264)	(223.305)
	(442.908)	**(351.138)**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

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 2022				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8.2)	680.964	4.751	198.894	884.609
Otros créditos por subvenciones concedidas (Nota 16)	1.849.345	-	-	1.849.345
Deudas a largo plazo (Nota 15.2)	(1.779.593)	-	-	(1.779.593)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.2)	-	-	(3.250.000)	(3.250.000)
Deudas a corto plazo (Nota 15.2)	(2.551.256)	-	-	(2.551.256)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.2)	-	(88.489)	(3.308.814)	(3.397.303)
Ejercicio 2021				
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8.2)	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)

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Entidad dominante última	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Total
Ejercicio 2022				
Prestaciones de servicios	2.021.339	4.751	1.894.101	3.920.191
Aprovisionamientos	-	-	-	-
Subvenciones de explotación y de capital traspasadas al resultado	3.989.372	-	-	3.989.372
Servicios exteriores	-	161.358	339.553	500.911
Gastos financieros (Nota 17.6)	109.897	-	76.644	186.541
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

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

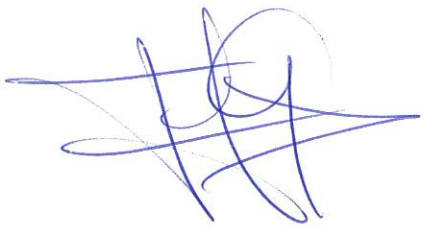
La Disposición Adicional Segunda de la Ley Foral 6/2020, de 6 de abril, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID -19), prorroga la vigencia de las declaraciones de ente instrumental de la Administración de la Comunidad Foral 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 47, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2020	2021	2022	PROMEDIO
INGRESOS PROCEDENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.F. NAVARRA	20,41%	10,16%	20,89%	15,91%
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2.570.026,32	2.791.216,81	3.920.193,09	3.093.812,07
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	2.123.667,86	1.863.909,78	2.787.513,40	2.258.363,68
SUBTOTAL	4.693.694,18	4.655.126,59	6.707.706,49	5.352.175,75
INGRESOS VINCULADOS A DECISIONES DE LA C.F. NAVARRA	65,35%	81,45%	64,42%	72,36%
VENTAS	3.979.186,80	24.901.449,30	6.902.805,22	11.927.813,77
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	10.594.718,22	11.916.718,89	13.280.264,70	11.930.567,27
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	455.011,68	508.491,50	506.682,15	490.061,78
SUBTOTAL	15.028.916,70	37.326.659,69	20.689.752,07	24.348.442,82
OTROS INGRESOS	14,24%	8,39%	14,69%	11,73%
VENTAS	369.175,16	727.179,77	1.835.312,78	977.222,57
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	76.485,44	127.100,61	146.670,86	116.752,30
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1.222.840,60	695.629,13	501.854,76	806.774,83
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	1.555.530,41	2.130.093,27	1.889.896,93	1.858.506,87
OTROS INGRESOS DE GESTIÓN	50.747,56	166.574,56	343.889,05	187.070,39
SUBTOTAL	3.274.779,17	3.846.577,34	4.717.624,38	3.946.326,96
TOTAL	22.997.390,05	45.828.363,62	32.115.082,94	33.646.945,54

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 2022 y 2021 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)	2022	2021
Alta dirección		
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	96.550	93.237
	96.550	**93.237**

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los Administradores.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 10.558 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 en el momento de la toma de cada disposición. La actual evolución de los tipos de interés se traduce en un incremento del coste de la deuda para las nuevas disposiciones. Para aquellos pasivos financieros suscritos con entidades de crédito referenciados a tipo variable, el impacto de un incremento en los tipos nominales de un +/-1% no resulta significativo.

Riesgo de tipo de cambio

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

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 2022					
Directores	1	-	1	1	-
Técnicos A	27	36	63	61	-
Técnicos B	23	28	51	47	-
Administrativos	2	45	47	44	2
Trabajadores no cualificados	2	-	2	2	-
	50	**109**	**164**	**155**	**2**
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	-
	49	**103**	**152**	**144**	**-**

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2022	2021
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:

	2022	2021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	26	23
Ratio de operaciones pagadas	28	23
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	22
(Euros)		
Total pagos realizados	34.113.282	32.309.451
Total pagos pendientes	3.214.292	1.557.830

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio 2022:

Facturas pagadas a proveedores en un período inferior al máximo legal			
Euros	Número	% sobre el total de pagos	% sobre el nº total de facturas
33.190.557	5.612	97%	94%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

19.4 Información sobre medioambiente

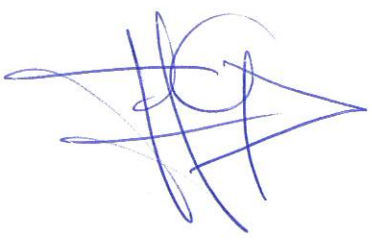
Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha llevado a cabo actuaciones significativas de carácter medioambiental.

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.

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

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se conocen hechos posteriores al cierre del ejercicio 2022 que tengan un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.



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 2022

SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2022

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 2022, la sociedad pública de suelo y vivienda, además de gestionar el alquiler protegido de más de 2.000 viviendas (1.100 de ellas propiedad de Nasuvinsa y 900 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 unas 1.100 nuevas viviendas destinadas a alquiler. La Fase I se compone de 595 viviendas de las cuales 191 ya han sido terminadas, 279 se encuentran en construcción y 125 comenzarán en breve las obras de edificación.
  La Fase II prevé la construcción de 504 viviendas de las cuales aproximadamente 143 se construirán en diferentes municipios de Navarra en una actuación que se financiará por el BEI (Banco Europeo de Inversiones), mientras que 361 viviendas se construirán en una colaboración público-privada.
  Estas 1.100 viviendas nuevas se van sumando al parque ya existente de 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 2022 principalmente, se ha comercializado la promoción de 178 viviendas en Arrosadía, cuya primera fase de 76 viviendas se entregó en 2021, finalizando la segunda fase de 52 viviendas, que se entregará a comienzos de 2023 y continuando con la construcción de la tercera fase de 50 viviendas.

También se ha comenzado la promoción de 24 viviendas en Horno Coscolín de Tudela, siendo la mitad de ellas, en régimen de compraventa.

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 47, hoja NA-4151, C.I.F A/31212483

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 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 2022 se han finalizado las actuaciones en Lumbier y Mélida, adquirido terrenos en Andosilla y Comarca 2 Ampliación, principalmente.

Otras actuaciones acometidas en 2022 serian, las englobadas en el Plan del Pirineo, como la rehabilitación de una antigua Patatera en Ochagavía, la construcción de la Central de Calor Txantrea, estudios de viabilidad de la instalación de paneles fotovoltaicos en el Canal de Navarra y la gestión jurídica del Centro Nacional de Industrialización.

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 2022 han sido:

Un resultado positivo antes de impuestos de 233.741 euros, inferior al resultado positivo de 1.111.686 euros del 2021. De la misma manera, se ha reducido la cifra de negocios en casi 15MM (pasando de 41.667.786 a 27.093.784 euros) y el margen de ventas realizadas, en más de 3 MM, por no haber, a diferencia del ejercicio anterior, entrega de promoción de vivienda de compraventa (57 de 76 viviendas) y ventas de parcelas industriales en la Ciudad del Transporte 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 2,2MM en positivo.

La cifra de negocios ha sido de 27.093.784 euros, distribuida de la siguiente manera:

- 32%: Ventas. En 2022, se han formalizado ventas de viviendas, garajes y locales construidas anteriormente y de parcelas industriales (Caparroso, Comarca 2, Lumbier etc.) y residenciales. Como la cifra es considerablemente inferior al ejercicio anterior, representa un menor porcentaje en la cifra de negocios.

- 60%: Alquileres industriales, residenciales y otras prestaciones de servicios. Se incrementan los importes con respecto al ejercicio anterior y suponen en 2022, la mayor parte 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

- 8%: Facturación a Gobierno de Navarra por encomiendas y alquileres. Cifra similar al ejercicio anterior, pero por el menor volumen de ventas, representa un mayor porcentaje de la cifra de negocios.

En aprovisionamientos, las compras y trabajos realizados suponen 41.501.399 euros, destacando la obra en curso de varias promociones de la fase I del NSH, la fase II y fase III de la promoción de 178 viviendas en Arrosadía en régimen de Compraventa. En el ámbito industrial, destacaríamos la expropiación de los terrenos de Comarca 2 ampliación. Y en otras actuaciones, la más significativa sería la Central de Calor Txantrea.

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

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

	2021 Real	%	2022 Real	%	Variación 2022 vs 2021	
					Absoluta	%
Ingresos	**45.828.364**		**32.115.081**		**-13.713.283**	**-30%**
Gobierno de Navarra	3.637.593	8%	4.808.852	15%	1.171.259	32%
Terceros	42.190.771	92%	27.306.229	85%	-14.884.542	-35%
Gastos de Personal excl. Indemnizaciones	**-6.905.017**	-15%	**-7.673.498**	-24%	**-768.481**	**11%**
Indemnizaciones	**-111.971**	0%	**-109.666**	0%	**2.305**	**-2%**
Plantilla media	**144,18**		**155,56**		**11**	**8%**
Ratio Ingresos/Persona	**317.855**		**206.448**		**-111.407**	
Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	**-38.444.276**	-84%	**-47.786.925**	-149%	**-9.342.649**	**24%**
EBITDA	**5.409.499**	12%	**2.540.257**	8%	**-2.869.242**	**-53%**
Resultado de explotación	**1.461.840**	3%	**676.338**	2%	**-785.502**	**-54%**
Resultado financiero	**-350.154**	-1%	**-442.596**	-1%	**-92.442**	**26%**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**1.111.686**	2%	**233.741**	1%	**-877.945**	**-79%**
Fondo Maniobra	**152.236.213**	7,0	**147.705.162**	7,6	**-4.531.051**	**-3%**
Endeudamiento	**33.243.730**		**39.258.897**		**6.015.167**	**18%**
Con Entidades de crédito	19.369.081		28.428.048		9.058.967	47%
Con "otros Terceros"	0		0		0	100%
Con Gobierno de Navarra	5.701.597		4.330.849		-1.370.748	-24%
Con Sociedades del Grupo	8.173.052		6.500.000		-1.673.052	-20%
Con BEI	0		0		0	100%
Efectivo y otros medios de liquidez	**30.913.004**		**8.971.476**		**-21.941.528**	**-71%**
Fondos Líquidos /Pasivo Corriente	**1,2**		**0**		**-0,7**	
Deuda Neta de Efectivo e IFT	**2.330.726**		**30.287.421**		**27.956.695**	**1199%**
Ratio Apalancamiento (Activo - Pº Neto) / Ac	**0,20**		**0,22**		**0,01**	
Ratio Solvencia a l/p (Activo Total / Exigible T	**4,88**		**4,65**		**-0,23**	
Ratio capacidad devolución préstamos (Ebitda	**0,08**		**0,04**		**-0,05**	

El periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad durante el ejercicio ha sido de 26 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 2023, es superior a la del ejercicio 2022, 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 relevantes Comarca de Pamplona.

El importe de encargos y subvenciones del Gobierno de Navarra, se estima que se mantenga en niveles similares.

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La construcción de las aproximadamente 143 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 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 ha sido autorizado por la viabilidad del proyecto, justificada con la alta demanda de vivienda en alquiler existente en la Comunidad Foral.

PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

CORPORACIÓN PÚBLICA EMPRESARIAL DE NAVARRA

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

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

USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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 realizó en 2021 por un importe de 15.000.000 euros y sea hecho una segunda de 10.000.000 euros en 2022.

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 7.496.918 euros y a corto plazo de 6.909.282 euros.

Los anticipos de clientes a corto plazo por la compra de vivienda en construcción y por la adquisición de parcelas industriales ascienden a 5.145.356 euros y las fianzas y depósitos recibidos como garantías de cumplimiento de contratos asciende a 1.474.443 euros.

INVESTIGACION Y DESARROLLO/ MATERIA MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad no ha efectuado durante 2022 actividades de Investigación y Desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 2022, formuladas por el Consejo de Administración en sesión de fecha 29 de marzo de 2023, que se adjuntan en 77 hojas de impresos oficiales y papel común y que han sido rubricadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. José Mª Ayerdi Fernández de Barrena

Dª. Itziar Gómez López

D. Mikel Irujo Amezaga

Dª. Uxue Itoiz Mariñelarena

Dª Izaskun Abril Olaetxea

D. Bernardo Ciriza Pérez

Dª Ana Bretaña de la Torre

Dª Izaskun Goñi Razquin

D. Rubén Goñi Urroz

D. Pablo Muñoz Trigo

D. Francisco Javier García Noain

(Secretario No Consejero)