



## ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

presentados en forma comparativa con el ejercicio finalizado

al 31 de diciembre de 2022

*(cifras expresadas en millones de Guaraníes)*



**GROW S.A.E.C.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022  
*(Cifras expresadas en Guaraníes)*

	Nota	2023	2022
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	811.875.214	686.008.902
Cuentas por cobrar	4	12.501.400.367	10.900.826.118
Otros créditos	5	2.224.515.235	613.821.983
<b>Total activos corriente</b>		<b>15.537.790.816</b>	<b>12.200.657.003</b>
<b>Activos no Corriente</b>			
Cuentas por cobrar	4	1.047.730.214	3.604.526.507
Otros créditos	5	13.754.545	13.754.545
Inversiones	6	1.259.324.166	302.550.016
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	7	472.498.965	528.085.307
Activos disponibles para la venta	8	3.952.798.853	3.336.334.099
<b>Total activos no corriente</b>		<b>6.746.106.743</b>	<b>7.785.250.474</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>22.283.897.559</b>	<b>19.985.907.477</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales	9	288.559.700	275.219.776
Préstamos a corto plazo	10	1.622.429.501	506.369.479
Remuneraciones y cargas sociales por pagar	11	14.301.717	8.454.267
Impuestos a pagar	12	226.067.333	204.605.884
Provisiones		12.545.454	-
<b>Total Pasivos Corriente</b>		<b>2.163.903.705</b>	<b>994.649.406</b>
<b>Pasivos no corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales	9	13.000.000	26.000.000
<b>Total pasivos no corriente</b>		<b>13.000.000</b>	<b>26.000.000</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.176.903.705</b>	<b>1.020.649.406</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital integrado	13	12.475.500.000	12.438.100.000
Reserva de revalúo	13	35.270.064	35.270.064
Reserva legal	13	510.112.378	510.112.378
Reservas facultativas	13	288.506.808	270.900.204
Aporte Para Futura Integración	13	2.657.186.000	2.057.186.000
Prima de Emisión		1.892.953.610	1.894.385.540
Resultados		2.247.464.994	1.759.303.885
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.106.993.854</b>	<b>18.965.258.071</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.283.897.559</b>	<b>19.985.907.477</b>

*Las notas 1 a 18 que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.*

Liz Gamarra  
 Contadora

Marcos Amarilla  
 Representante legal

Enrique Ambrosewich Ort Snep  
 Síndico Titular



GROW S.A.E.C.A.

**ESTADO DE RESULTADOS**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

*(Cifras expresadas en Guaraníes)*

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ventas	14	6.829.695.279	8.281.961.458
Costo de ventas	15	(735.986.788)	(285.150.932)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>6.093.708.491</b>	<b>7.996.810.526</b>
Gastos de ventas	16	(436.632.557)	(299.201.554)
Gastos administrativos	16	(2.892.382.405)	(5.728.133.188)
Otros ingresos y gastos operativos		64.413.127	-
<b>Resultado operativo</b>		<b>2.829.106.656</b>	<b>1.969.475.784</b>
Gastos financieros - neto		(286.878.238)	-
<b>Resultado antes del impuesto a la renta</b>		<b>2.542.228.418</b>	<b>1.969.475.784</b>
Impuesto a la renta	17	(294.763.424)	(210.171.897)
<b>Utilidad/(Pérdida) neta del año</b>		<b>2.247.464.994</b>	<b>1.759.303.887</b>
<b>Utilidad neta por acción ordinaria</b>		<b>15.835</b>	<b>14.144</b>

*Las notas 1 a 18 que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.*

Liz Gamarra  
Contadora

Marcos Amarilla  
Representante legal

Enrique Ambrosewich Ort Snep  
Síndico Titular



**GROW S.A.E.C.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
Presentado en forma comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022  
*(Cifras expresadas en Guaraníes)*

CONCEPTO	Capital	Acciones en tesorería	Aportes para futuros aumentos de capital	Primas de emisión	Reserva legal	Reserva de revalúo	Reserva facultativa	Resultados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>10.000.000.000</b>	-	<b>2.550.766.000</b>	<b>1.140.020.070</b>	<b>417.517.437</b>	<b>35.270.064</b>	<b>270.900.204</b>	<b>2.763.843.874</b>	<b>17.178.317.649</b>
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	92.594.941	-	-	(92.594.941)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	- 2.671.248.933	<b>(2.671.248.933)</b>
Integración del capital social	3.936.100.000	-	-	-	-	-	-	-	<b>3.936.100.000</b>
Acciones en tesorería	-	(1.498.000.000)	-	-	-	-	-	-	<b>(1.498.000.000)</b>
Aporte para futura integración	-	-	- 493.580.000	-	-	-	-	-	<b>(493.580.000)</b>
Prima de emisión	-	-	-	754.365.469	-	-	-	-	<b>754.365.469</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.759.303.886	<b>1.759.303.886</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>13.936.100.000</b>	<b>(1.498.000.000)</b>	<b>2.057.186.000</b>	<b>1.894.385.539</b>	<b>510.112.378</b>	<b>35.270.064</b>	<b>270.900.204</b>	<b>1.759.303.886</b>	<b>18.965.258.071</b>
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(1.741.697.282)	<b>(1.741.697.282)</b>
Integración del capital social	256.500.000	-	-	-	-	-	-	-	<b>256.500.000</b>
Acciones en tesorería	-	(219.100.000)	-	-	-	-	-	-	<b>(219.100.000)</b>
Aporte para futura integración	-	-	600.000.000	-	-	-	-	-	<b>600.000.000</b>
Reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	17.606.604	(17.606.604)	-
Prima de emisión	-	-	-	(1.431.930)	-	-	-	-	<b>(1.431.930)</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.247.464.994	<b>2.247.464.994</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>14.192.600.000</b>	<b>(1.717.100.000)</b>	<b>2.657.186.000</b>	<b>1.892.953.609</b>	<b>510.112.378</b>	<b>35.270.064</b>	<b>288.506.808</b>	<b>2.247.464.994</b>	<b>20.106.993.854</b>

*Las notas 1 a 18 que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.*

Liz Gamarra  
Contadora

Marcos Amarilla  
Representante legal

Enrique Ambrosewich Ort Snep  
Síndico Titular



GROW S.A.E.C.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Presentado en forma comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en Guaraníes)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Cobranzas efectuadas a clientes	7.785.917.323	6.194.214.470
Pagos efectuados a proveedores y empleados	(5.361.027.546)	(3.409.308.178)
Efectivo generado por las operaciones	<b>2.424.889.777</b>	<b>2.784.906.292</b>
Intereses pagados	(233.526.275)	(168.375.253)
Otros ingresos y (egresos) - neto	52.450.902	-
Pagos de impuesto a la renta	(213.268.658)	(200.881.610)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades operativas</b>	<b>2.030.545.746</b>	<b>2.415.649.429</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de bienes de uso	(43.588.228)	(119.038.182)
Ventas de bienes de uso	1.999.840	-
Intereses cobrados sobre inversiones	9.662.385	-
Adquisición de inversiones	(1.846.384.442)	(608.697.481)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(1.878.310.445)</b>	<b>(727.735.663)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
(Disminución) Incremento de préstamos	1.069.377.013	(2.844.732.722)
Rescate de acciones	(299.555.860)	-
Aportes de capital recibidos	600.000.000	1.642.658.452
Dividendos pagados	(1.406.173.351)	(997.186.910)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(36.352.198)</b>	<b>(2.199.261.180)</b>
(Disminución) Incremento neto de efectivo	115.883.104	(511.347.414)
Efecto estimado de la diferencia de cambio sobre el saldo de efectivo	9.983.208	-
Efectivo al principio del año	686.008.902	1.197.356.316
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>811.875.214</b>	<b>686.008.902</b>

Las notas 1 a 18 que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Liz Gamarra  
Contadora

Marcos Amarilla  
Representante legal

Enrique Ambrosewich Ort Snep  
Síndico Titular



**GROW S.A.E.C.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

*(Cifras expresadas en Guaraníes)*

### **Nota 1. Información básica sobre la Sociedad**

GROW SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO., fue constituida por Escritura Pública N° 122 del nueve de mayo del año dos mil catorce, ante la notaria y escribana pública Natalia Elizabeth Ylari, de Cambyreta, República del Paraguay, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 938, Serie I. folio 11385 y siguientes de la Sección Contratos, el día 11 de julio de 2014; e inscrita en el Registro de las Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° 719, folio 7907 y siguientes, serie E, el día 11 de julio del año 2014.

La escritura de constitución tuvo las siguientes modificaciones: protocolización de acta de asamblea General Ordinaria del 20 de abril del año 2015 pasada ante la escribana Publica Natalia Elizabeth Ylari, de Cambyreta, inscrita en la Dirección General de Registros Públicos sección comercial bajo el N° 1 folio 1 y siguientes en fecha 05 de agosto de 2015. Modificación de la denominación social a Grow S.A.E.C.A. por escritura pública N° 121 del 11 de mayo del 2016 pasada ante la escribana Publica Natalia Elizabeth Ylari, de Cambyreta, inscrita en la Dirección General de Registros Públicos sección comercial bajo el N° 1 folio 1 y siguientes en fecha 20 de septiembre de 2016. Modificación por escritura Pública N° 108 del 22 de abril del 2022 pasada ante la escribana Pública Natalia Elizabeth Ylari, en Cambyreta, inscrita en la Dirección General de Registros Público Sección Personas Jurídicas y Comercio bajo el N° 3, Folio 20 en fecha 28/09/2022; por el cual se modifica el Capital Social y se establecen nuevas clases de acciones.

La Sociedad fija domicilio en la Ciudad de Encarnación, Itapúa. La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años.

La sociedad tendrá por objeto principal: Créditos Personales; Créditos Hipotecarios; Créditos prendarios; además toda transacción comercial o crediticia que implique la tenencia, negociación garantía o inversión en títulos valores financieros o bursátiles.



## Nota 2. Principales políticas y prácticas contables aplicadas

A continuación, se detallan los principios y prácticas contables más significativos aplicados por la entidad.

### 2.1. Base de contabilización

Los estados financieros se han preparado siguiendo los criterios de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay sobre la base de costos históricos, excepto para el caso de activos y pasivos en moneda extranjera, y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial y financiera de la sociedad, sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo.

La inflación en los años 2023 y 2022 fue 3,7% y 8,1% respectivamente, la cual es obtenida sobre la base del Índice de Precios del Consumidor (IPC) del Banco Central del Paraguay.

### 2.2. Efectivo y sus equivalentes

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se consideraron dentro del concepto de efectivo los saldos en caja, disponibilidades en cuentas bancarias y toda inversión de muy alta liquidez, con vencimiento originalmente pactado no superior a tres meses.

### 2.3. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas al Guaraní (₲) a la cotización vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al Guaraní a la cotización vigente a la fecha de cierre de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados.

El siguiente es el detalle de las cotizaciones del dólar estadounidense respecto al Guaraní, al cierre de los estados financieros:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dólar estadounidense	7.263,59	7.283,62	7.322,90	7.339,62

### 2.4. Cuentas a cobrar comerciales

Componen los préstamos otorgados a los clientes, en las distintas modalidades, incluyendo los créditos en gestión de cobro, deducida las provisiones para incobrables. En el ejercicio 2.022 se incorporó a la cartera de crédito los deudores por ventas de lotes generados por los negocios inmobiliarios.



El riesgo crediticio es controlado por la gerencia de la entidad, principalmente a través de la evaluación y análisis de las transacciones individuales, para los cuales se consideran ciertos aspectos definidos en la política de crédito de la entidad tales como la capacidad de pago demostrada y endeudamiento del solicitante, límites individuales de otorgamiento de créditos, y garantías.

Las tasas anuales de interés de los créditos concedidos por la Entidad están reguladas por el mercado, pudiendo la Entidad fijar libremente sus tasas activas de interés, siempre que las mismas no superen los límites máximos fijados por el Banco Central del Paraguay a partir de los cuales la tasa de interés activa cobrada puede ser considerada usuraria.

La cartera de crédito ha sido valuada a su valor nominal más intereses devengados al cierre del ejercicio neto de provisiones, las cuales han sido calculadas de acuerdo con procedimientos internos de valuación crediticia de la entidad, que, por criterio de prudencia, busca cierta asimilación a la metodología aplicada por las entidades financieras reguladas, según normativas vigentes.

## **2.5. Previsión por cuentas de dudoso cobro**

En cuanto a la constitución de provisiones, la entidad se encuentra ceñida a lo establecido en el Art. N° 126 de la Ley N° 5.810/17 del Mercado de Valores. Como mejor práctica y cobertura, la entidad mantiene provisiones según su política de créditos. Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan al cierre de cada ejercicio y/o mensualmente sobre la base del estudio de la cartera de créditos realizado con el objeto de determinar la porción no recuperable de las cuentas a cobrar. El valor de la previsión no deberá ser menor al 40% de la cartera en mora.

## **2.6. Inversiones**

Las inversiones corresponden a bienes recibidos en recuperación de crédito, los que se valúan al menor valor entre el monto del crédito recuperado y el valor de mercado de los bienes recibidos. Adicionalmente, en el rubro inversiones también están incorporadas las acciones valuadas a su costo de adquisición de entidades tales como: Banco Continental S.A.E.C.A., Banco Río S.A.E.C.A y Credipar S.A. (Nota 6)

## **2.7. Bienes de uso**

Los bienes de uso están valuados a su costo de adquisición más todos los gastos necesarios para su puesta en funcionamiento. Hasta el ejercicio 2019, dichos costos se ajustaron de acuerdo con la inflación local, con contrapartida en una reserva del patrimonio neto.



A partir del ejercicio 2020, se ha realizado la estimación del valor residual de los componentes de bienes de uso, de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Clase</u>	<u>Valor residual</u>
Muebles y útiles	10%
Equipos de informática	10%
Rodados	20%
Mejoras en bienes ajenos	0%

El valor de los bienes, neto del valor residual estimado, se deprecia utilizando el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de los distintos bienes. Los años de vida útil estimados son los siguientes:

<u>Clase</u>	<u>Vida útil (años)</u>	
	Bienes adquiridos hasta el 31.12.2019	Bienes incorporados en el ejercicio 2020
Muebles y enseres	10	5
Equipos de informática	4	2
Rodados	-	5
Mejora en bienes ajenos	10	10

El costo de las mejoras que extienden la vida útil de los bienes o aumentan su capacidad productiva es imputado a las cuentas respectivas del activo. Los gastos de mantenimiento son cargados a resultados.

Los efectos de los ajustes sobre Propiedades, Planta y Equipo de operaciones discontinuadas se exponen formando parte de la línea "Resultados sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta" en el Estado de Resultados.

## 2.8. Activos disponibles para la venta

Los activos disponibles para la venta representan bienes que fueron desafectados de la actividad productiva y se mantienen con el único objetivo de ser vendidos. Este rubro comprende:

- Inversiones Inmobiliarias representan la adquisición de inmuebles que serán destinados a loteamientos para la venta, está compuesto por el valor de adquisición más los costos de proyecto de loteamiento.
- Estos bienes fueron valuados al valor menor entre saldo de la deuda inmediata antes de la adjudicación y el valor de mercado estimado más los gastos necesarios para su formalización. Una vez incorporados al patrimonio los bienes inmuebles fueron tasados y sus valores fueron actualizados a los precios de mercados.



## **2.9. Cuentas a pagar**

Las cuentas a pagar están presentadas a su valor nominal.

## **2.10. Préstamos bancarios**

Las deudas financieras están presentadas a su valor nominal, con cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación, reconocida en el Estado de Resultados durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.

## **2.11. Reconocimiento de ingresos y egresos**

Los ingresos y egresos son reconocidos en función de su devengamiento.

## **2.12. Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta sobre el resultado del año comprende el impuesto corriente, el cual es el impuesto a pagar calculado sobre el monto imponible de ganancia del ejercicio, utilizando la tasa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros del 10%, ajustada por las partidas que la ley incluye o excluye para la determinación de la utilidad gravable a la que se aplica la tasa legal vigente del impuesto y por el reconocimiento del cargo o el ingreso originado por la aplicación del impuesto diferido, si los hubiere.

## **2.13. Uso de estimaciones contables**

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Gerencia de la sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y contingentes, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 y diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea, se registra en forma prospectiva.



### Nota 3. Efectivo y equivalente de efectivo

Este rubro comprende:

Concepto	2023	2022
Caja	63.268.616	65.992.494
Recaudaciones a depositar	88.550.532	43.349.548
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	622.728.186	551.837.542
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	37.327.880	24.829.318
<b>Total</b>	<b>811.875.214</b>	<b>686.008.902</b>

### Nota 4. Cuentas por cobrar comerciales

Este rubro comprende:

DETALLE – Corriente	2023	2022
Deudores por préstamos otorgados	7.389.160.366	7.556.377.875
Deudores por documentos descontados	2.312.211.776	1.595.202.961
Deudores por Tarjeta de crédito	1.923.526.431	1.981.891.813
Intereses a cobrar	1.711.034.631	1.666.640.858
Intereses a devengar	(1.292.157.095)	(1.929.119.093)
Deudores por venta de Lotes	8.802.276.797	1.059.295.302
(Ingreso diferido – venta de lotes a plazo)	(8.274.680.188)	(1.037.792.027)
Deudores varios	10.776.193	8.328.429
Menos Provisiones	(80.748.544)	-
<b>Total</b>	<b>12.501.400.367</b>	<b>10.900.826.118</b>

DETALLE – No Corriente	2023	2022
Deudores por préstamos otorgados	1.351.961.905	2.705.125.640
Deudores por documentos descontado	129.691.545	1.285.871.795
Intereses netos a cobrar	130.493.823	1.123.465.317
Deudores por venta de Lotes	-	173.931.005
Provisiones (-)	(564.417.059)	(1.683.867.250)
<b>Total</b>	<b>1.047.730.214</b>	<b>3.604.526.507</b>

### Nota 5. Otros créditos

Está compuesto de la siguiente manera:

DETALLE - Corriente	2023	2022
Anticipos	306.611.942	569.177.893
Gastos pagados por adelantado	42.146.646	44.644.090
Deudores por venta de cartera	1.875.611.656	-
Otros créditos	144.991	-
<b>Total</b>	<b>2.224.515.235</b>	<b>613.821.983</b>



#### Nota 5. Otros créditos (continuación)

DETALLE – No corriente	2023	2022
Garantía de Alquiler	13.754.545	13.754.545
<b>Total</b>	<b>13.754.545</b>	<b>13.754.545</b>

#### Nota 6. Inversiones

Este rubro comprende las acciones y primas por emisión de acciones reconocidas por la Firma Banco Continental S.A.E.C.A.; Banco Río S.A.E.C.A y CREDIPAR S.A. a Favor de Grow S.A.E.C.A.

DETALLE	Cantidad de acciones		2023	2022
	2023	2022		
Banco Continental S.A.E.C.A.	101	74	20.530.000	18.980.000
Banco Río S.A.E.C.A.	364	318	57.100.000	50.500.000
Credipar S.A.	5750	1310	1.181.694.166	233.070.016
<b>Total</b>			<b>1.259.324.166</b>	<b>302.550.016</b>

#### Nota 7. Propiedades, planta y equipo

Este Rubro comprende:

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Depreciación del año	Valor neto contable	
					2023	2022
Instalaciones	39.293.102	-	-	(7.174.985)	<b>32.118.117</b>	<b>39.293.102</b>
Rodados	42.994.549	-	-	(10.116.363)	<b>32.878.186</b>	<b>42.994.549</b>
Equipos de computación	21.335.267	2.262.773	(199.910)	(11.214.365)	<b>12.183.765</b>	<b>21.335.267</b>
Muebles y útiles	128.839.961	-	-	(28.031.112)	<b>100.808.849</b>	<b>128.839.961</b>
Mejoras en propiedad de terceros	295.622.428	41.325.455	-	(42.437.835)	<b>294.510.048</b>	<b>295.622.428</b>
<b>Totales</b>	<b>528.085.307</b>	<b>43.588.228</b>	<b>(199.910)</b>	<b>(98.974.660)</b>	<b>472.498.965</b>	<b>528.085.307</b>



## Nota 8. Activos disponibles para la venta

Este rubro comprende:

DETALLE	2023	2022
Inversiones inmobiliarias	2.911.961.321	2.020.977.664
Costo diferido de inmuebles vendidos	1.040.837.532	1.315.356.435
<b>Total</b>	<b>3.952.798.853</b>	<b>3.336.334.099</b>

## Nota 9. Cuentas a pagar comerciales

Está compuesto de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Fondos a disposición de terceros	212.857.452	50.839.440
Proveedores locales	23.940.000	175.000.000
Acreedores varios	6.118.870	2.198.641
Otras cuentas a pagar	45.643.378	47.181.695
<b>Total</b>	<b>288.559.700</b>	<b>275.219.776</b>

DETALLE – No corriente	2023	2022
Otros pasivos a largo plazo	13.000.000	26.000.000
<b>Total</b>	<b>13.000.000</b>	<b>26.000.000</b>

## Nota 10. Préstamos financieros

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE – Corriente	2023	2022
Préstamos a pagar Banco Río	1.200.000.000	-
Intereses a pagar Banco Río	49.446.575	-
Préstamos a pagar FIC financiera	371.877.013	502.500.000
Intereses a pagar FIC financiera	1.105.913	3.869.479
<b>Total</b>	<b>1.622.429.501</b>	<b>506.369.479</b>

## Nota 11. Remuneraciones y cargas sociales por pagar

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Provisión de aguinaldo	3.334.722	-
Aportes y retenciones por pagar	10.966.995	8.454.267
<b>Total</b>	<b>14.301.717</b>	<b>8.454.267</b>



## Nota 12. Impuestos a pagar

Este Rubro comprende:

DETALLE	2023	2022
IVA – ventas a plazo	124.195.371	140.138.006
Impuesto a la renta a pagar	91.945.391	10.450.625
IVA a pagar	9.926.571	54.017.253
<b>Total</b>	<b>226.067.333</b>	<b>204.605.884</b>

Al cierre del trimestre, la entidad provisionó sus obligaciones impositivas en base a las normas reguladoras vigentes, dando así cumplimiento a las mismas.

## Nota 13. Patrimonio neto

### 13.1. Capital

El saldo de esta cuenta representa los aportes realizados por los accionistas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital es de ¢ 12.475.500.000.

DETALLE	2023	2022
Capital Integrado A	1.788.700.000	1.733.900.000
Capital Integrado B	5.740.500.000	5.570.000.000
Capital Integrado C	4.157.900.000	4.157.900.000
Capital Integrado D	1.005.500.000	974.300.000
Capital Integrado F	1.500.000.000	1.500.000.000
Acciones en tesorería	(1.717.100.000)	(1.498.000.000)
<b>Total</b>	<b>12.475.500.000</b>	<b>12.438.100.000</b>

### 13.2. Reserva de revalúo

El saldo de este rubro corresponde a la revaluación de los bienes de uso registrada hasta el 31 de diciembre del 2019. Debido a la entrada en vigencia de la Ley 6380/2019 el revalúo de bienes ha sido suspendido. El incremento patrimonial producido por el revalúo de los bienes de uso podrá ser capitalizado, no pudiendo ser distribuido como dividendo, utilidad o beneficio.



### 14.3. Reserva legal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley N° 1034/83 del Comerciante, la Sociedad debe afectar anualmente el 5% de la utilidad neta del ejercicio como reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva represente el 20% del capital integrado.

### 14.4. Reserva facultativa

Reserva constituida por Asamblea Ordinaria con el fin de fortalecer el capital de la entidad.

### Nota 14. Ventas

Las ventas se componen como sigue:

DETALLE	2023	2022
<i>Servicios financieros / casa de crédito</i>		
Productos por operaciones de crédito	2.537.648.297	2.910.015.305
Ingresos por Comisiones Administrativas	475.756.215	588.814.581
Ingresos por Tarjetas de Crédito	831.472.334	574.363.832
Ingreso por venta de Bienes Adjudicados	490.940.226	214.510.349
Desafectación por provisiones	880.065.766	2.637.020.697
Comisiones cobradas	120.062.642	71.858.251
Intereses moratorios y punitivos	323.227.356	408.391.843
Otros ingresos	173.031.648	255.119.026
<i>Rubro inmobiliario</i>		
Ventas a crédito	997.490.795	621.867.574
<b>Total</b>	<b>6.829.695.279</b>	<b>8.281.961.458</b>

### Nota 15. Costos

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Tarjetas de créditos	273.445.537	-
Costo de ventas lotes a plazo	462.541.251	285.150.932
<b>Total</b>	<b>735.986.788</b>	<b>285.150.932</b>



## Nota 16. Gastos

Está compuesto de la siguiente manera:

DETALLE	2023		2022	
	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Gastos administrativos
Movilidad y viáticos	-	67.422.577	-	50.326.608
Gastos de alquiler	-	294.437.086	-	317.595.994
Computación y redes	-	42.750.000	-	-
Gastos operacionales por Tarjeta de Crédito	-	-	12.561.832	113.132.172
Honorarios profesionales y asesoramiento	-	460.088.846	-	208.539.617
Otros gastos de Administración	-	550.023.526	-	485.159.558
Impuestos y tasas	-	-	-	23.542.851
Gastos de reparación y mantenimiento	-	184.827.132	-	482.781.676
Gastos del personal y capacitación	-	2.881.818	-	31.567.127
Seguros pagados	-	39.966.672	-	49.672.350
Comisiones pagadas	362.335.537	-	185.949.458	-
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	-	441.454.552	-	398.121.217
Sueldos y Jornales	-	533.469.995	-	426.684.372
Contribuciones Sociales	-	78.539.904	-	64.987.316
Gastos de Publicidad y Propaganda	74.297.020	-	100.690.264	-
Intereses, multas y recargos impositivos	-	39.491.804	-	-
Intereses a bancos e instituciones financieras	-	-	-	168.375.253
Depreciación bienes de uso	-	98.974.663	-	97.692.972
Previsiones	-	-	-	2.749.649.741
Servicios Básicos	-	58.053.830	-	60.304.364
<b>Total</b>	<b>436.632.557</b>	<b>2.892.382.405</b>	<b>299.201.554</b>	<b>5.728.133.188</b>

## Nota 17. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el impuesto a la renta de la Sociedad ha sido calculado partiendo del resultado contable, al cual se adicionaron o sustrajeron las partidas que la legislación tributaria considera al momento de la determinación del impuesto. A continuación, se detalla la conciliación entre el impuesto a la tasa nominal y el expuesto en el estado de resultados.



#### Nota 17. Impuesto a la renta (cont.)

DETALLE	2023	2022
Resultado Neto antes del Impuesto	2.542.228.418	1.969.475.783
(+) Ajustes temporales y permanentes	405.405.822	132.243.190
Resultado imponible	2.947.634.240	2.101.718.973
Tasa	10%	10%
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>294.763.424</b>	<b>210.171.897</b>

#### Nota 18. Hechos posteriores

Entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros y su fecha de emisión, no se han verificado hechos posteriores relevantes a considerar.

**Liz Gamarra**  
Contadora

**Marcos Amarilla**  
Representante legal

**Enrique Ambrosewich Ort Snep**  
Síndico Titular