



ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2023

presentados en forma comparativa con el ejercicio finalizado

al 31 de diciembre de 2022

(cifras expresadas en miles de Guaraníes)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 a setiembre 2023 y diciembre 2022 fue 3,5% y 8,1% respectivamente



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:

	30.09.2023		31.12.2022	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dólar estadounidense	7.289,83	7.307,17	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. Nº 126 de la Ley Nº 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:

- a) 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.
- b) 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 30 de setiembre 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:

DETALLE	2023	2022
Caja	134	65.992
Recaudaciones a depositar	38.591	43.350
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	437.978	551.838
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	40.875	24.829
Dinero en tránsito - moneda local Guaraníes	5.183	-
Dinero en tránsito - moneda extranjera Dólares	28.467	-
Total	551.228	686.009

Nota 4. Cuentas por cobrar comerciales

De acuerdo con el siguiente detalle:

DETALLE – Corriente	2023	2022
Deudores por préstamos otorgados	6.958.569	4.204.102
Deudores por documentos descontados	2.814.351	1.595.203
Deudores por Tarjeta de crédito	2.239.200	1.981.892
Intereses a cobrar	1.810.752	1.267.447
Intereses a devengar	(1.535.933)	(1.905.206)
Deudores por prestamos vencidos	-	3.352.276
Intereses a cobrar vencidos	-	399.194
Intereses a devengar Vencidos	-	(23.912)
Deudores por venta de Lotes	1.170.947	1.059.295
(Ingreso diferido – venta de lotes a plazo)	(1.100.251)	(1.037.792)
Deudores varios	10.777	8.328
Total	12.368.412	10.900.827



DETALLE – No Corriente	2023	2022
Deudores por préstamos otorgados	2.822.674	2.705.126
Deudores por documentos descontado	3.647	1.285.872
Intereses a cobrar	478.593	1.123.462
Intereses a devengar vencidos	(112.212)	-
Deudores por venta de Lotes	8.272.809	8.568.384
(Ingreso diferido – venta de lotes a plazo)	(7.773.334)	(8.394.453)
Previsiones (-)	(1.157.040)	(1.683.868)
Total	2.535.137	3.604.523

Nota 5. Otros créditos

Está compuesto de la siguiente manera:

DETALLE - Corriente	2023	2022
Anticipos	337.067	569.178
Gastos pagados por adelantado	184.605	44.644
Anticipo Impuesto a la Renta	152.114	-
Otros créditos	145	-
Total	673.931	613.822

DETALLE – No corriente	2023	2022
Garantía de Alquiler	13.755	13.755
Total	13.755	13.755

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.	98	74	20.230	18.980
Banco Río S.A.E.C.A.	364	318	57.100	50.500
Credipar S.A.	5750	1310	1.181.694	233.070
Total			1.259.024	302.550



Nota 7. Propiedades, planta y equipo

Este Rubro comprende:

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Depreciación del año	Valor neto contable	
				2023	2022
Instalaciones	39.293	-	5.381	33.912	49.395
Rodados	42.995	-	7.588	35.407	42.995
Equipos de computación	21.335	-	9.085	12.250	8.692
Muebles y útiles	128.840	-	21.023	107.817	131.419
Mejoras en propiedad de terceros	295.622	41.325	31.827	305.120	295.586
Totales	528.085	41.325	74.905	494.505	528.087

Nota 8. Activos disponibles para la venta

Este rubro comprende:

DETALLE	2023	2022
Inversiones inmobiliarias	2.717.440	2.020.978
Costo diferido de inmuebles vendidos	1.124.940	1.315.356
Total	3.842.379	3.336.334

Nota 9. Cuentas a pagar comerciales

Está compuesto de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Fondos a disposición de terceros	262.380	50.839
Proveedores locales	23.940	175.000
Acreedores varios	21.988	2.199
Otras cuentas a pagar	105.910	47.182
Total	414.218	275.220

DETALLE – No corriente	2023	2022
Otros pasivos a largo plazo	19.240	26.000
Total	19.240	26.000



Nota 10. Préstamos financieros

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE – Corriente	2023	2022
Préstamos a pagar Banco Río	2.000.000	-
Intereses a pagar Banco Río	82.236	-
Préstamos a pagar FIC financiera	125.625	502.500
Intereses a pagar FIC financiera	936	3869
Total	2.208.797	506.369

Nota 11. Remuneraciones y cargas sociales a pagar

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Provisión de aguinaldo	18.700	-
Aportes y retenciones a pagar	13.370	8.454
Total	32.070	8.454

Nota 12. Impuestos a pagar

Este Rubro comprende:

DETALLE	2023	2022
IVA – ventas a plazo	131.798	140.138
Impuesto a la renta a pagar	182.764	10.451
IVA a pagar	52.877	54.017
Total	367.440	204.606

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 30 de setiembre de 2022 el capital es de ¢ 12.354.600.



DETALLE	2023	2022
Capital Integrado A	1.788.700	1.733.900
Capital Integrado B	5.740.500	5.570.000
Capital Integrado C	4.157.900	4.157.900
Capital Integrado D	1.005.600	974.300
Capital Integrado F	1.500.000	1.500.000
Acciones en tesorería	(1.838.100)	(1.498.000)
Total	12.354.600	12.438.100

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.

13.3. 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.

13.4. 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	1.827.433	2.302.601
Ingresos por Comisiones Administrativas	497.963	400.622
Ingresos por Tarjetas de Crédito	605.221	410.050
Ingreso por venta de Bienes Adjudicados	443.626	177.053
Desafectación por provisiones	366.848	1.564.955
Comisiones cobradas	46.617	96.039
Intereses moratorios y punitivos	220.142	390.250
Otros ingresos	365.981	6.696
<i>Rubro inmobiliario</i>		
Ventas a crédito	836.725	362.640
Total	5.210.555	5.710.906



Nota 15. Costos

Se compone de la siguiente manera:

DETALLE	2023	2022
Venta de lotes	425.448	214.363
Tarjetas de créditos	125.665	89.371
Previsiones por incobrables	-	1.784.112
Total	551.114	2.087.846

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	-	48.679	-	45.877
Gastos de alquiler	-	216.970	-	202.792
Computación y redes	-	32.400	-	29.600
Honorarios profesionales y asesoramiento	-	218.520	-	147.632
Otros gastos de Administración	-	479.735	-	285.129
Impuestos y tasas	-	39.264	-	63.191
Gastos de reparación y mantenimiento	-	174.870	-	323.454
Gastos del personal y capacitación	-	9.553	-	8.100
Seguros pagados	-	30.655	-	11.352
Comisiones pagadas	326.648	-	113.467	-
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	-	313.455	-	278.909
Sueldos y Jornales	-	391.964	-	318.552
Contribuciones Sociales	-	57.921	-	48.576
Gastos de Publicidad y Propaganda	98.377	-	68.204	-
Depreciación bienes de uso	-	74.906	-	64.482
Servicios Básicos	-	45.663	-	46.457
Diferencia de cambio	-	302.776	-	-
Total	425.025	2.437.331	181.671	1.874.103



Nota 17. Impuesto a la renta

Al 30 de setiembre 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.

DETALLE	2023	2022
Resultado Neto	1.608.887	1.402.780
(+) Gastos no deducibles	218.758	105.540
Resultado imponible	1.827.645	1.508.320
Tasa	10%	10%
Impuesto a la renta	182.764	150.832

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

Eloisa Amarilla
Directora Titular