



BENITEZ CODAS & ASOCIADOS

CORRESPONSAL EN EL PARAGUAY DE **KPMG** INTERNATIONAL COOPERATIVE

Dictamen de los Auditores Independientes

Señores

Presidente y Directores de
Investa Capital S.A.E.C.A.

Presente

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Investa Capital S.A.E.C.A., en adelante “la entidad”, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2023, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes, otras notas aclaratorias y anexo.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y criterios de valuación y exposición dictados por la Superintendencia de Valores en la Resolución CNV CG N° 35/23, Título 31 y Circular CNV/DIR N° 003/23. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y por las normas básicas de auditoría de estados financieros estipuladas por la Superintendencia en la Resolución CNV CG N° 35/23, Título 21, Anexo D. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Dirección, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



BENITEZ CODAS & ASOCIADOS

CORRESPONSAL EN EL PARAGUAY DE **KPMG** INTERNATIONAL COOPERATIVE

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Base para opinión con salvedades

1. La entidad expone en Inversiones inmobiliarias Gs. 15.000.000.000 (Guaraníes quince mil millones) correspondiente a un inmueble ubicado en Ciudad del Este con matrícula N° K04/3.475 sobre el cual no posee título de propiedad a nombre de Investa Capital S.A.E.C.A., respaldándola con un contrato de compra-venta celebrado con una persona vinculada. El saldo representa el 89% de los activos al 31.12.2023.
2. La entidad expone en Inversiones financieras acciones por valor de Gs. 236.000.000 (participación en la sociedad y provisión de dividendos a cobrar) sobre la cual no hemos obtenido evidencia suficiente sobre la propiedad.
3. La entidad posee Activos intangibles Gs. 200.000.000 (Guaraníes doscientos millones) en concepto de Marca conforme se revela en la nota 11. No hemos obtenido evidencia suficiente respecto a la determinación del costo del registro de marca ni de que el desembolso genere beneficios económicos futuros para la entidad.

En consecuencia, el valor del activo en el balance general se encuentra sobrevaluado por un total de Gs. 15.436.000.000 (Guaraníes quince millones doscientos mil) y consecuentemente resultado del ejercicio disminuiría en dicha cuantía.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los asunto expuestos en el párrafo base para la opinión con salvedades, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación patrimonial y financiera de Investa Capital S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y criterios de valuación y exposición dictados por la Superintendencia en la Resolución CNV CG N° 35/23, Título 31 y Circular CNV/DIR N° 003/23.



BENITEZ CODAS & ASOCIADOS

CORRESPONSAL EN EL PARAGUAY DE **KPMG** INTERNATIONAL COOPERATIVE

Párrafo de énfasis de asuntos

Llamamos la atención respecto a la concentración de operaciones. La única operación que generó un margen significativo durante el periodo 2023 de Gs. 4.023.228.514 deriva de la Cesión de Derechos con una persona vinculada, se generó un ingreso de Gs. 9.740.000.000 y su costo asociado de Gs. 5.716.771.486.

Asunción, 14 de junio de 2024

BCA – Benítez Cudas & Asociados
Registro de Auditores Externos “SIV” N° AE015

Javier Benítez Duarte
Socio
Mat. Consejo CPP 528 A
Mat. Colegio CPy C652 C.I. 1.223.601