



**Informe sobre los Estados Financieros Intermedios  
al 31 de diciembre de 2023**

---

**CYNTHIA AMANDA FRANCO ROJAS**  
Contadora Pública Nacional

---

**LUIS AUGUSTO MONTANARO BEDOYA**  
Presidente de Directorio

## **CONTENIDO**

Caratula

Balance General al 31 de Diciembre de 2023

Estado de Resultados al 31 de Diciembre de 2023

Estado de Evolución del Patrimonio Neto al 31 de Diciembre de 2023

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Diciembre de 2023

Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2023

## **ABREVIATURAS**

Gs. – Guaraníes

USD – Dólares Americanos

## ESTADOS FINANCIEROS

Correspondiente al periodo iniciado el 01 de Enero de 2023 al 31 de Diciembre de 2023 presentado en forma comparativa con el periodo iniciado el 01 de Enero de 2022 al 30 de Setiembre de 2022.

DENOMINACIÓN:	INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.
DOMICILIO LEGAL:	Aviadores del Chaco 2050 y Prof. Delia Frutos
ACTIVIDAD PRINCIPAL:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO Y REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS Y ASOCIACIONES:	Es una Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierta, bajo la denominación de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., la Sociedad fue constituida por Escritura Pública Nro. 56 en la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, fecha 07 de mayo del año 2021.
OBJETO DE LA SOCIEDAD:	<p>El objeto de la sociedad es dedicarse a las siguientes actividades:</p> <p>a) La adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes de que se trate.</p> <p>b) Desarrollar, directa o indirectamente, a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, proyectos inmobiliarios para uso comercial, industrial, residencial, hotelero, o de cualquier otra naturaleza;</p> <p>c) Construir, supervisar, remodelar, diseñar, usar, administrar, operar y arrendar bienes inmuebles de cualquier naturaleza, por cuenta propia o de terceros</p> <p>d) Realizar toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, edificios o instalaciones para oficinas, centros de operación o cualquier tipo de establecimiento.</p> <p>e) Comprar, vender, utilizar, arrendar, dar o recibir en comodato, poseer, permutar, enajenar, transmitir, o disponer de la propiedad de toda clase inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, con el objeto de construir, desarrollar, edificar, o adaptar</p>

	<p>dichos bienes inmuebles para fines industriales, comerciales, residenciales, hoteleros o de cualquier otra naturaleza.</p> <p>f) Podrá emitir acciones y otros títulos-valores para negociarlos en el Mercado de Valores, a través de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. u otras entidades que se llegaren a crear, previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y de conformidad a las disposiciones legales que regulan la materia.</p> <p>Puede realizar además cualquier acto o actividad de lícito comercio y ejecutar los actos que tengan relación directa o indirecta con sus fines sociales, con plena capacidad jurídica, sin limitaciones que las expresamente establecidas en la ley o en los estatutos.</p>																									
INSCRIPCIÓN EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES:	Por Certificado de Registro Nro. 011_02022022 de fecha 02 de febrero del año 2022.																									
INSCRIPCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE ASUNCIÓN:	Por Resolución Nro. 2389/22 de fecha 24 de febrero del año 2022.																									
FECHA DE VENCIMIENTO DEL ESTATUTO SOCIAL:	07/05/2120																									
COMPOSICIÓN DEL CAPITAL:	El capital de la sociedad está compuesto de acciones nominativas ordinarias de voto múltiple Clase A, con cinco (5) votos por acción, acciones nominativas ordinarias de voto múltiple Clase B, con tres (3) votos por acción, acciones nominativas ordinarias de voto simple, con un (1) voto por acción y de acciones preferidas sin derecho a voto.																									
ACCIONES:	<p>Guaraníes Un Millón (Gs. 1.000.000) cada una.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cantidad</th> <th>Tipo</th> <th>Nro. De Votos por acción</th> <th>Capital Suscripto</th> <th>Capital Integrado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15.000</td> <td>Ordinarias Voto multiple Clase A</td> <td>5</td> <td>15.000.000.000</td> <td>15.000.000.000</td> </tr> <tr> <td>5.000</td> <td>Ordinarias Voto multiple Clase B</td> <td>3</td> <td>5.000.000.000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>55.000</td> <td>Ordinarias Simples</td> <td>1</td> <td>55.000.000.000</td> <td>19.000.000.000</td> </tr> <tr> <td>25.000</td> <td>Preferidas</td> <td>0</td> <td>25.000.000.000</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad	Tipo	Nro. De Votos por acción	Capital Suscripto	Capital Integrado	15.000	Ordinarias Voto multiple Clase A	5	15.000.000.000	15.000.000.000	5.000	Ordinarias Voto multiple Clase B	3	5.000.000.000	0	55.000	Ordinarias Simples	1	55.000.000.000	19.000.000.000	25.000	Preferidas	0	25.000.000.000	0
Cantidad	Tipo	Nro. De Votos por acción	Capital Suscripto	Capital Integrado																						
15.000	Ordinarias Voto multiple Clase A	5	15.000.000.000	15.000.000.000																						
5.000	Ordinarias Voto multiple Clase B	3	5.000.000.000	0																						
55.000	Ordinarias Simples	1	55.000.000.000	19.000.000.000																						
25.000	Preferidas	0	25.000.000.000	0																						

## BALANCE GENERAL AL 31 de Diciembre de 2023

	NOTAS	2023	2022
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>16.897.190.582</b>	<b>37.852.016.315</b>
<b>1.01</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>579.342.422</b>	<b>24.991.258.617</b>
<b>1.01.01</b>	<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>92.466.835</b>	<b>1.657.919.204</b>
1.01.01.02	CAJA	91.658.722	27.169.348
1.01.01.03	FONDOS FIJOS	807.540	0
1.01.01.04	BANCOS	573	1.630.749.856
<b>1.01.02</b>	<b>INVERSIONES TEMPORARIAS</b>	<b>61.200.000</b>	<b>229.488.794</b>
1.01.02.01	INVERSIONES FINANCIERAS	56.000.000	229.488.794
1.01.02.02	INVERSIONES EN ENTIDADES VINCULADAS	5.200.000	0
<b>1.01.03</b>	<b>CRÉDITOS</b>	<b>425.675.587</b>	<b>20.911.451.124</b>
1.01.03.01	DEUDORES POR VENTAS	27.750.000	285.124.269
1.01.03.02	DEUDORES POR PRÉSTAMOS	14.623.801	0
1.01.03.03	CUENTAS A COBRAR A DIRECTORES Y FUNCIONARIOS	3.603.862	3.500.000
1.01.03.04	CUENTAS A COBRAR A SOCIOS O A ENTIDADES VINCULADAS	0	20.283.325.042
1.01.03.05.01	ANTICIPOS Y RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	98.134.244	0
1.01.03.05.03	IVA - CRÉDITO FISCAL	278.683.680	339.501.813
1.01.03.06.01	ANTICIPOS A PROVEEDORES LOCALES	2.880.000	0
<b>1.01.04</b>	<b>INVENTARIOS</b>	<b>0</b>	<b>2.192.399.495</b>
1.01.04.12	PROYECTO EDIFICIO ELIGIO	0	2.192.399.495
<b>1.02</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16.317.848.160</b>	<b>12.860.757.698</b>
<b>1.02.01</b>	<b>CRÉDITOS A LARGO PLAZO</b>	<b>1.018.871</b>	<b>0</b>
1.02.01.02	DEUDORES POR PRÉSTAMOS	1.018.871	0
<b>1.02.03</b>	<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	<b>15.305.000.000</b>	<b>12.296.179.662</b>
1.02.03.01	INVERSIONES FINANCIERAS	300.000.000	2.834.224.283
1.02.03.02	INVERSIONES EN ENTIDADES VINCULADAS	5.000.000	5.963.351.429
1.02.03.03	INVERSIONES INMOBILIARIAS	15.000.000.000	3.498.603.950
<b>1.02.04</b>	<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>284.318.928</b>	<b>294.243.055</b>
1.02.04.03	MUEBLES, ÚTILES Y ENSERES	171.800.828	171.520.828
1.02.04.05	EQUIPOS	59.931.576	26.312.049
1.02.04.08	MEJORAS EN PREDIO AJENO	21.568.386	21.568.386
1.02.04.09	INSTALACIONES	127.299.749	127.299.749
1.02.04.99	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(96.281.611)	(52.457.957)
<b>1.02.05</b>	<b>OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2.639.619</b>	<b>0</b>
1.02.05.02	SEGUROS A DEVENGAR LARGO PLAZO	2.639.619	0
<b>1.02.06</b>	<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>182.210.899</b>	<b>242.947.866</b>
1.02.06.02	GASTOS DE ORGANIZACIÓN	182.210.899	242.947.866
<b>1.02.07</b>	<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>542.659.843</b>	<b>27.387.115</b>
1.02.07.01	LICENCIAS, MARCAS Y PATENTES	542.659.843	27.387.115
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>	<b>4.241.628.537</b>	<b>2.713.301.440</b>
<b>2.01</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>820.123.006</b>	<b>205.031.209</b>
<b>2.01.01</b>	<b>ACREEDORES COMERCIALES</b>	<b>453.091.463</b>	<b>2.144.257</b>
2.01.01.01	PROVEEDORES LOCALES	453.091.463	2.144.257
<b>2.01.03</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>262.703.370</b>	<b>149.417.127</b>
2.01.03.01.01	IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	223.816.774	145.599.299
2.01.03.02	OBLIGACIONES LABORALES Y CARGAS SOCIALES	38.886.596	3.817.828
<b>2.01.04</b>	<b>PROVISIONES</b>	<b>104.328.173</b>	<b>53.469.825</b>
2.01.04.04	OTRAS PROVISIONES	104.328.173	53.469.825
<b>2.02</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.421.505.531</b>	<b>2.508.270.231</b>
<b>2.02.04</b>	<b>PROVISIONES PARA OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	<b>3.421.505.531</b>	<b>2.508.270.231</b>
2.02.04.04	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	3.421.505.531	2.508.270.231



**investa**  
**capital**  
S.A.E.C.A

Aviadores del Chaco 2050 y Prof. Delia Frutos – Torre 2 – Piso 20  
Edificio World Trade Center | Asunción, Paraguay

[www.InvestaCapital.com.py](http://www.InvestaCapital.com.py)

<b>3</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.655.562.045</b>	<b>35.138.714.875</b>
<b>3.01</b>	<b>CAPITAL</b>		<b>12.110.536.010</b>	<b>34.475.018.752</b>
3.01.01.01	CAPITAL SUSCRITO	10	10.723.000.000	34.427.000.000
3.01.01.03	APORTE PENDIENTE A CAPITALIZAR	10	1.387.536.010	48.018.752
<b>3.02</b>	<b>RESERVAS</b>		<b>205.718.675</b>	<b>0</b>
3.02.01	RESERVA LEGAL	10	49.945.282	0
3.02.03	OTRAS RESERVAS	10	155.773.393	0
<b>3.03</b>	<b>RESULTADOS</b>		<b>339.307.360</b>	<b>663.696.123</b>
3.03.01	RESULTADOS ACUMULADOS		0	(335.209.523)
3.03.02	RESULTADO DEL EJERCICIO		339.307.360	998.905.646

## ESTADO DE RESULTADOS AL 31 de Diciembre de 2023

	NOTAS	2023	2022
<b>4</b>	<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>		
4.12	ALQUILERES COBRADOS	22.238.509	18.703.634
4.13	VENTA DE DEPARTAMENTOS EN POZO	0	4.874.828.344
4.14	VENTA DE ACCIONES	0	14.908.020.000
	<b>MENOS:</b>		
<b>5</b>	<b>COSTOS OPERATIVOS</b>		
5.12	COSTO DE DPTOS VENDIDOS	0	(615.432.970)
5.13	COSTO DE COCHERAS VENDIDAS	0	(360.891.031)
5.14	COSTO DE BAULERAS VENDIDAS	0	(1.834.008)
5.15	COSTO DE ACCIONES VENDIDAS	0	(14.908.000.000)
5.16	COSTO POR CESIÓN DE CREDITO	12	(14.944.771.486)
6	GANANCIAS (O PÉRDIDAS) BRUTAS EN VENTAS	(14.922.532.977)	3.915.393.969
	<b>MÁS</b>		
<b>8</b>	<b>OTROS INGRESOS</b>		
8.01	INTERESES GANADOS	11	252.408.102
8.05	RESULTADO POR DIFERENCIA DE CAMBIO	14	15.384.142
8.06	INGRESOS VARIOS	11	19.051.781.833
8.07	GANANCIA EN VALUACION DE INVERSIONES		0
9	GANANCIAS (O PÉRDIDAS) BRUTAS TOTALES	4.397.041.100	4.340.202.726
	<b>MENOS:</b>		
<b>10</b>	<b>GASTOS DE VENTAS O COMERCIALIZACIÓN</b>		
10.01	SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES AL PERSONAL		
10.02	COMISIONES PAGADAS SOBRE VENTAS	117.582.847	81.765.000
10.04	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	24.663.638	46.318.182
	<b>MENOS:</b>		
<b>11</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
11.01	SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES AL PERSONAL		
11.01.01	SUELDOS Y JORNALES	414.508.908	68.036.000
11.01.02	APORTE PATRONAL	68.723.233	11.225.940
11.01.04	AGUINALDOS	34.275.841	5.669.667
11.01.05	APORTE PATRONAL COMPLEMENTARIO	28.377	1.300.074
11.01.06	HORAS EXTRAS	1.909.584	0
11.02	REMUNERACIÓN PERSONAL SUPERIOR	150.000.000	500.000.000
11.03	GASTOS DE REPRESENTACIÓN	47.250.974	8.415.091
11.04	HONORARIOS PROFESIONALES	13	852.912.791
11.05	ALQUILERES	222.449.084	194.529.103
11.06	AGUA, LUZ, TELÉFONO E INTERNET	14.982.907	18.943.099
11.11	ÚTILES DE OFICINA	3.229.235	2.064.574
11.16	COMISIONES Y GASTOS BANCARIOS OPERACIONALES	165.303	5.971.376
11.17	IMPUESTOS, PATENTES, TASAS Y OTRAS CONTRIBUCIONES	11.648.349	21.272.048
11.19	GASTOS ADMINISTRATIVOS	13	1.202.190.147
11.21	GASTOS NO DEDUCIBLES	13	652.322.458
12	GANANCIAS (O PÉRDIDAS) ANTES DE GASTOS FINANCIEROS	578.197.424	2.850.642.140

<b>13</b>	<b><u>MENOS:</u></b>			
	<b>GASTOS BANCARIOS Y FINANCIEROS</b>			
13.04	RESULTADO POR DIFERENCIA DE CAMBIO	14	33.473.059	32.847.597
13.05	GASTOS POR ORDEN DE NO PAGO		6.439.293	1.199.221
	<b><u>MENOS:</u></b>			
<b>15</b>	<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE ACTIVOS</b>			
15.01	DEPRECIACIONES DEL EJERCICIO		43.823.654	52.457.957
15.02	AMORTIZACIONES DEL EJERCICIO		60.736.967	67.583.745
<b>16</b>	<b>GANANCIAS (O PÉRDIDAS) OPERATIVAS</b>		<b>433.724.451</b>	<b>2.696.553.620</b>
<b>17</b>	<b>OTROS RESULTADOS NO OPERATIVOS</b>			
17.02	UTILIDAD/PÉRDIDA EN VENTA DE INVERSIONES		(15.764.000)	1.552.048.675
<b>18</b>	<b>GANANCIAS (O PÉRDIDAS ) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>449.488.451</b>	<b>1.144.504.945</b>
19	IMPUESTO A LA RENTA		110.181.091	145.599.299
<b>20</b>	<b>GANANCIAS/PÉRDIDAS NETAS DEL EJERCICIO</b>		<b>339.307.360</b>	<b>998.905.646</b>

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 de Diciembre de 2023

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS	2023	2022
VENTAS NETAS (COBRO NETO)	279.612.778	(279.497.075)
PAGO A PROVEEDORES LOCALES (PAGO NETO)	(1.787.240.043)	436.184.279
PAGO A PROVEEDORES DEL EXTERIOR (PAGO NETO)	0	305.740.231
EFFECTIVO PAGADO A EMPLEADOS	(441.443.932)	(77.205.667)
EFFECTIVO GENERADO (USADO) POR OTRAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	88.013.118	42.093.796
PAGO DE IMPUESTOS	(19.916.769)	0
<b>EFFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>(1.880.974.848)</b>	<b>427.315.564</b>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE INVERSIONES TEMPORARIAS	229.488.794	(48.262.106)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE INVERSIONES A LARGO PLAZO	0	(2.002.307.204)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	0	(9.612.692)
<b>EFFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>229.488.794</b>	<b>(2.060.182.002)</b>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
APORTE DE CAPITAL	119.506.744	3.070.319.676
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE PRÉSTAMOS	0	0
DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE INTERESES	0	0
<b>EFFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>119.506.744</b>	<b>3.070.319.676</b>
EFFECTO DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS POR DIFERENCIAS DE TIPO DE CAMBIO		
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO/A DE EFECTIVOS Y SUS EQUIVALENTES	(1.565.452.369)	1.481.580.371
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL PERIODO	1.657.919.204	176.338.833
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL CIERRE DEL PERIODO</b>	<b>92.466.835</b>	<b>1.657.919.204</b>

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL 31 de Diciembre de 2023

CUENTAS	CAPITAL	RESERVAS			RESULTADOS		PATRIMONIO NETO
	INTEGRADO	LEGAL	DE REVALÚO	OTRAS RESERVAS	ACUMULADOS	DEL EJERCICIO	
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	34.000.000.000	0	0	0	0	(335.209.523)	33.664.790.477
<b>MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO 2022</b>							
INTEGRACIÓN DE CAPITAL	475.018.752	0	0	0	0	0	475.018.752
TRANSFERENCIA A DIVIDENDOS A PAGAR	0	0	0	0	0	0	0
TRANSEFERENCIA A RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	0	0	(335.209.523)	335.209.523	0
AJUSTES/ DESAFECTAC. DE RESULT. ACUMULADOS	0	0	0	0	0	0	0
RESERVA LEGAL	0	0	0	0	0	0	0
RESERVA DE REVALÚO	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	0	0	0	0	0	998.905.646	998.905.646
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 e INICIO DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>34.475.018.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(335.209.523)</b>	<b>998.905.646</b>	<b>35.138.714.875</b>
<b>MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO 2023</b>							
INTEGRACIÓN DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0
APORTE A CAPITALIZAR	1.603.517.258	0	0	0	(355.664.028)	0	1.247.853.230
RESCATE DE ACCIONES	(23.968.000.000)	0	0	0	0	0	(23.968.000.000)
TRANSFERENCIA A DIVIDENDOS A PAGAR	0	0	0	0	(102.313.420)	0	(102.313.420)
TRANSFERENCIA A RESULTADOS ACUMULADOS	0	0	0	0	998.905.646	(998.905.646)	0
AJUSTES/ DESAFECTAC. DE RESULT. ACUMULADOS	0	0	0	0	0	0	0
RESERVA LEGAL	0	49.945.282	0	0	(49.945.282)	0	0
RESERVA DE REVALÚO	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS RESERVAS	0	0	0	155.773.393	(155.773.393)	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	0	0	0	0	0	339.307.360	339.307.360
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>12.110.536.010</b>	<b>49.945.282</b>	<b>0</b>	<b>155.773.393</b>	<b>0</b>	<b>339.307.360</b>	<b>12.655.562.045</b>

## **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 de Diciembre de 2023**

### **Nota 1 -Información Básica sobre la Empresa**

Es una Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierta, bajo la denominación de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., la Sociedad fue constituida por Escritura Pública Nro. 56 en la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, fecha 07 de mayo del año 2021.

El objeto de la sociedad es dedicarse a las siguientes actividades:

- a) La adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los bienes de que se trate.
- b) Desarrollar, directa o indirectamente, a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, proyectos inmobiliarios para uso comercial, industrial, residencial, hotelero, o de cualquier otra naturaleza;
- c) Construir, supervisar, remodelar, diseñar, usar, administrar, operar y arrendar bienes inmuebles de cualquier naturaleza, por cuenta propia o de terceros
- d) Realizar toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, edificios o instalaciones para oficinas, centros de operación o cualquier tipo de establecimiento.
- e) Comprar, vender, utilizar, arrendar, dar o recibir en comodato, poseer, permutar, enajenar, transmitir, o disponer de la propiedad de toda clase inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, con el objeto de construir, desarrollar, edificar, o adaptar dichos bienes inmuebles para fines industriales, comerciales, residenciales, hoteleros o de cualquier otra naturaleza.
- f) Podrá emitir acciones y otros títulos-valores para negociarlos en el Mercado de Valores, a través de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. u otras entidades que se llegaren a crear, previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y de conformidad a las disposiciones legales que regulan la materia.

Puede realizar además cualquier acto o actividad de lícito comercio y ejecutar los actos que tengan relación directa o indirecta con sus fines sociales, con plena capacidad jurídica, sin limitaciones que las expresamente establecidas en la ley o en los estatutos.

Su capital social es de Gs. 100.000.000.000 (Guaraníes Cien Mil Millones) representadas en:

- Quince Mil acciones ordinarias de voto múltiple Clase A con un valor nominal de Gs. 1.000.000 (Guaraníes Un Millón)
- Cinco Mil acciones ordinarias de voto múltiple Clase B con un valor nominal de Gs. 1.000.000 (Guaraníes Un Millón)
- Cincuenta y Cinco Mil acciones ordinarias simples con un valor nominal de Gs. 1.000.000 (Guaraníes Un Millón)
- Veinte y Cinco Mil acciones preferidas con un valor nominal de Gs. 1.000.000 (Guaraníes Un Millón)

## **Nota 2 – Principales políticas contables.**

### **a. Ajuste por inflación de la moneda de cuenta**

Los estados contables se han preparado sobre la base de costos históricos y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al término del año fiscal, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable aceptada en la República del Paraguay. Sin embargo se practicó la actualización de los saldos activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio libre y fluctuante al cierre del año fiscal así como el revalúo de los bienes del activo fijo sobre la base de la variación del IPC publicado por el BCP.

### **b. Moneda extranjera**

Los saldos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio al cierre del año 2023, de acuerdo a la Dirección Nacional de Ingresos Tributarios, donde se establece el tipo de cambio comprador y vendedor en Gs. 7263,59 y 7283,62, respectivamente.

### **c. Moneda de cuenta.**

Los Estados Contables están expresados en (Gs.) Guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

### **d. Activo Fijo**

Los bienes de uso están registrados de acuerdo con los siguientes criterios:

- i. En el período anterior los valores de origen de los bienes de uso y sus depreciaciones acumuladas existentes al inicio del ejercicio se encontraban revaluados de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 125/91, y la Ley N.º 2421/04 considerando los coeficientes de actualización anual suministrados a tal efecto por el Ministerio de Hacienda. En el periodo actual no se revaluarán solo se depreciarán de acuerdo a lo establecido en la Ley N.º 6.380/19 considerando los coeficientes de actualización anual suministrados a tal efecto por el Ministerio de Hacienda.” El Poder Ejecutivo podrá establecer el revalúo obligatorio de los bienes del activo fijo, cuando la variación del Índice de Precios al Consumo determinado por el BCP alcance al menos 20% (veinte por ciento), acumulado desde el ejercicio en el cual se haya dispuesto el último ajuste por revalúo. El reconocimiento del revalúo obligatorio establecido por el Poder Ejecutivo formará parte de una reserva patrimonial cuyo único destino podrá ser la capitalización; al 31 de diciembre de 2020 el IPC acumulado ascendió a 2,2%, por lo cual no se aplicó el revalúo sobre dichos bienes.
- ii. Los bienes incorporados en el ejercicio se hallan registrados por su valor de adquisición; la depreciación de los mismos se computan al año siguiente de su adquisición.
- iii. Las mejoras o adiciones son capitalizadas, mientras que los gastos de mantenimiento y/o reparaciones que no aumentan el valor de los activos ni prolongan su vida útil, son imputados como gastos en el período en que se originan.
- iv. El valor residual de los bienes revaluados considerados en su conjunto no excede su valor recuperable al cierre del ejercicio.



### e. Reconocimiento de Ingresos y Gastos

La sociedad adopta el principio de lo devengado para el tratamiento contable de los ingresos y los egresos.

### f. Otros principios, prácticas y métodos

La Sociedad ha mantenido de manera uniforme y constante las políticas contables arriba mencionadas y no existieron modificaciones sustanciales que pudieran ser reportables.

### Nota 3 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Se compone de saldos de Caja, Fondos Fijos y Bancos de acuerdo a su valor nominal.

CONCEPTO	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
Caja	91.658.722	27.169.348
Fondo Fijo	807.540	0
Itau Cta Cte Guaraníes	0	1.601.976.717
Itau Cta Cte Dólares	0	28.773.139
Finexpar	573	0
	<b>92.466.835</b>	<b>1.657.919.204</b>

### Nota 4 – Inversiones Temporarias.

La composición de este rubro para el periodo 2023 es como sigue

CONCEPTO	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
Inversiones HAM S.A.	0	205.349.010
Intereses a Cobrar HAM S.A.	0	420.630.990
(-) Inversiones a Devengar HAM S.A.	0	(396.491.206)
Dividendos a Cobrar Acciones Preferidas	56.000.000	0
Investa Venture Capital S.A.	5.200.000	0
	<b>61.200.000</b>	<b>229.488.794</b>

### Nota 5 – Inversiones a Largo Plazo

El rubro Inversiones a Largo Plazo se compone como sigue

CONCEPTO	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
ACCIONES PREFERIDAS - VALOR CRÉDITOS	100.000.000	0
ACCIONES PREFERIDAS - GESTIÓN Y COBRANZAS S.A.	200.000.000	200.000.000
(-) VPP GESTIONES Y COBRANZAS SA	0	226.179.293
INVERSIONES EN HAM S.A. LP	0	2.408.044.990
INTERESES A COBRAR HAM SA_LP	0	1.473.031.010
(-) INTERESES A DEV HAM SA LP	0	(1.473.031.010)
	<b>300.000.000</b>	<b>2.834.224.283</b>



El rubro Inversiones en Entidades Financieras se compone como sigue

CONCEPTO	SalDOS en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
ACCIONES - AIPOTA S.A.	0	871.565.217
(-) ACCIONES - AIPOTA S.A.	0	248.286.243
ACCIONES - FINCO S.A.	0	4.097.379.397
ACCIONES - INVESTA VENTURE CAPITAL S.A.	5.000.000	10.200.000
ACCIONES - AGUAS DEL PARAGUAY S.A.	0	750.000.000
(-) ACCIONES - AGUAS DEL PARAGUAY S.A.	0	(266.571.655)
ACCIONES - LIVI SALUD PREVENTIVA S.A.	0	2.000.000.000
(-) ACCIONES - LIVI SALUD PREVENTIVA S.A.	0	(1.749.507.773)
ACCIONES - HAM S.A.	0	2.000.000
	<b>5.000.000</b>	<b>5.963.351.429</b>

El rubro Inversiones en Inversiones Inmobiliarias se compone como sigue

CONCEPTO	SalDOS en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
PROYECTO CURUPAYTY II - CANOPY	0	248.603.950
TERRENO EN CHACOI	0	3.250.000.000
DERECHO DE PROPIEDAD CDE	15.000.000.000	0
	<b>15.000.000.000</b>	<b>3.498.603.950</b>

## Nota 6 – Propiedad, Planta y Equipo

El rubro se compone como sigue

	SALDOS 2022	ALTAS	BAJAS	DEPRECIACION DE EJERCICIO	DEPRECIACION ACUMULADA	SALDOS 2023
INSTALACIONES	127.299.749	0	0	(8.644.548)	(11.723.412)	106.931.789
MUEBLES, ÚTILES Y ENSERES	171.520.828	280.000	0	(24.230.196)	(30.747.587)	116.823.045
EQUIPOS	26.312.049	33.619.527	0	(9.654.807)	(7.830.119)	42.446.650
MEJORAS EN PREDIO AJENO	21.568.386	0	0	(1.294.103)	(2.156.839)	18.117.444
	<b>346.701.012</b>	<b>33.899.527</b>	<b>0</b>	<b>(43.823.654)</b>	<b>(52.457.957)</b>	<b>284.318.928</b>

## Nota 7 – Cargos Diferidos

El rubro se compone como sigue

	SalDOS en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
Gastos de organización	182.210.899	242.947.866
	<b>182.210.899</b>	<b>242.947.866</b>

\*\*Corresponden a los gastos incurridos durante las etapas de organización, instalación, montaje y puesta en marcha de la sociedad, que serán amortizados a partir del año siguiente durante los siguientes 5 años.

## NOTA 8 - ACTIVOS INTANGIBLES

El rubro se compone como sigue

	SalDOS en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
SOFTWARE CONTABLE	4.218.182	4.218.182
LICENCIAS INFORMÁTICAS/SAP BUSINESS ONE	338.441.661	23.168.933
MARCA INVESTA CAPITAL	200.000.000	0
	<b>542.659.843</b>	<b>27.387.115</b>

\*\*Los softwares y licencias según políticas establecidas por la sociedad serán amortizados a partir del año siguiente de adquisición durante los siguientes 4 años.



## NOTA 9 - OTRAS PROVISIONES

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
GASTOS A REPONER	0	203.417
RETENCIÓN CAUCIONAL EDIFICIO ELIGIO	0	40.872.187
SEGUROS A PAGAR	2.001.663	0
DESCUENTOS JUDICIALES A PAGAR	900.000	0
INTERESES A PAGAR INVERSIONISTAS	101.426.510	12.394.221
	<b>104.328.173</b>	<b>53.469.825</b>

## NOTA 10 – CAPITAL

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
Monto Capital Social	100.000.000.000	100.000.000.000
Monto Capital Integrado	10.723.000.000	34.427.000.000
Cantidad de Acciones	100.000	100.000
Valor Nominal de Acciones	1.000.000	1.000.000
	<b>10.723.000.000</b>	<b>34.427.000.000</b>

## EVOLUCIÓN PATRIMONIAL NETO

A continuación exponemos la Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2023

	31/12/2023	31/12/2022
Integración del Capital	10.723.000.000	34.427.000.000
Aportes Pendientes a Capitalizar	1.387.536.010	48.018.752
Reserva Legal	49.945.282	0
Otras Reservas	155.773.393	0
Resultados Acumulados	0	(335.209.523)
Resultado del Ejercicio	339.307.360	998.905.646
TOTAL PATRIMONIO NETO	<b>12.655.562.045</b>	<b>35.138.714.875</b>

## NOTA 11 – INGRESOS

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>INTERESES GANADOS</b>		
INTERESES COBRADOS	198.371.165	992.957
INTERESES POR PRESTAMOS INTERCOMPANY	0	15.929.544
INTERESES POR PRESTAMOS A SOCIOS	0	124.262.623
INGRESOS POR COMISIONES COBRADAS	54.036.364	24.139.784
INTERESES GANADOS EN CTA DE AHORRO	573	0
	<b>252.408.102</b>	<b>165.324.908</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>INTERESES GANADOS</b>		
INGRESOS VARIOS	47.479.893	41.100.839
RECUPERO DE GASTOS	227.273	0
DESCUENTOS POR INDEMNIZACIONES Y PREAVISOS	74.667	0
UTILIDAD EN INVERSIONES	36.000.000	0
INGRESOS POR CESION DE CREDITOS	18.968.000.000	0
	<b>19.051.781.833</b>	<b>41.100.839</b>



**investa**  
**capital**

S.A.E.C.A

Aviadores del Chaco 2050 y Prof. Delia Frutos – Torre 2 – Piso 20  
Edificio World Trade Center | Asunción, Paraguay

[www.InvestaCapital.com.py](http://www.InvestaCapital.com.py)

## NOTA 12 – COSTOS

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
COSTO DE DTOS VENDIDOS	0	(615.432.970)
COSTO DE COCHERAS VENDIDAS	0	(360.891.031)
COSTO DE BAULERAS VENDIDAS	0	(1.834.008)
COSTO DE ACCIONES VENDIDAS	0	(14.908.000.000)
COSTO POR CESION DE CREDITO	(14.944.771.486)	0
	<b>(14.944.771.486)</b>	<b>(15.886.158.009)</b>

## NOTA 13 – EGRESOS

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b><u>HONORARIOS PROFESIONALES</u></b>		
HONORARIOS POR AUDITORIA EXTERNA	25.084.773	17.800.000
HONORARIOS POR ASESORAMIENTO JURIDICO	173.009.836	35.373.243
HONORARIOS PROFESIONALES	18.454.545	59.945.453
HONORARIOS POR CONSULTORIA	636.363.637	0
	<b>852.912.791</b>	<b>113.118.696</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b><u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u></b>		
EXPENSAS	16.969.548	13.227.133
GASTOS DE GESTIÓN	2.419.418	139.294
REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS INSTALACIONES	5.227.272	0
REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS MOBILIARIOS	227.273	0
SEGUROS PAGADOS	5.919.475	0
ARTICULOS DE LIMPIEZA	1.966.491	1.876.900
UNIFORME - SERVICIOS GENERALES	381.818	0
ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	13.068.179	7.272.724
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	129.617.559	217.602.238
GASTOS DE INSUMOS INFORMATICOS	37.270	45.455
GASTOS DE FIN DE AÑO	545.455	1.211.818
GASTOS GENERALES	23.574.752	6.448.532
IVA COSTO	118.888.627	0
GASTOS DE ESCRIBANIA	19.959.423	6.900.511
GASTOS DE SUPERMERCADO	12.118.476	2.286.373
CUOTA SOCIAL CAP	11.900.000	5.390.000
LEASING IMPRESORA	15.915.112	13.406.805
MANTENIMIENTO BURSATIL CADIEM	4.000.000	10.000.000
GASTOS POR EVENTOS	190.909	7.595.368
SERVICIO TECNICO INFORMatico	22.218.184	9.972.725
ASESORAMIENTO FINANCIERO	3.000.000	6.432.705
CUOTA SOCIAL CCPB	3.440.000	3.935.000
AGASAJOS AL PERSONAL	6.932.309	1.990.658
REGISTRO SIV	2.942.670	30.641.530
REGISTRO BVA	9.808.900	35.337.584
INTERESES PAGADOS	393.355.274	12.394.221
INSUMOS INFORMATICOS	540.908	0
COMISIÓN DE CORRETAJE	27.174.964	0
ARANCEL DE BOLSA	1.161.769	0
FIRMAS DIGITALES	1.309.091	0
SEGURIDAD PRIVADA	4.000.000	0
DELITOS COMETIDOS POR TERCEROS	306.992.262	0
SERVICIO DE MEDIACIÓN Y ARBITRAJE	618.546	0
SISTEMA CONTABLE ABACO	2.406.816	0



**investa**  
**capital**

S.A.E.C.A

Aviadores del Chaco 2050 y Prof. Delia Frutos – Torre 2 – Piso 20  
Edificio World Trade Center | Asunción, Paraguay

[www.InvestaCapital.com.py](http://www.InvestaCapital.com.py)

PUBLICACIONES DE ASAMBLEAS	1.318.182	0
SIV MULTAS	618.546	0
LICENCIAS INFORMÁTICAS ANUALES	31.309.724	0
CHEQUERAS	100.000	0
FONDO DE GARANTIA	14.945	0
	<b>1.202.190.147</b>	<b>394.107.574</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b><u>GASTOS NO DEDUCIBLES</u></b>		
MULTAS Y SANCIONES	4.582.511	0
PÉRDIDA POR INCENTIVO EN REINVERSION DE DIVIDENDOS	15.335.972	0
GASTOS NO DEDUCIBLES	77.468.176	16.761.625
BONIFICACION A ACCIONISTAS	15.000.000	0
IVA GASTO	551.696	62.537
PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	539.384.103	0
	<b>652.322.458</b>	<b>16.824.162</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>GASTOS BANCARIOS Y FINANCIEROS</b>		
GASTOS BANCARIOS	6.439.293	1.199.221
RESULTADO POR DIFERENCIA DE CAMBIO	33.473.059	32.847.597
	<b>39.912.352</b>	<b>34.046.818</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE ACTIVOS</b>		
DEPRECIACIONES DEL EJERCICIO	43.823.654	52.457.957
AMORTIZACIONES DEL EJERCICIO	60.736.967	67.583.745
	<b>104.560.621</b>	<b>120.041.702</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>OTROS RESULTADOS NO OPERATIVOS</b>		
UTILIDAD/PÉRDIDA EN INVERSIONES	(15.764.000)	1.541.613.892
UTILIDAD/PÉRDIDA EN VENTA DE ACCIONES	0	10.434.783
	<b>(15.764.000)</b>	<b>1.552.048.675</b>

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
IMPUESTO A LA RENTA	110.181.091	145.599.299
	<b>110.181.091</b>	<b>145.599.299</b>

## NOTA 14 - EFECTO DE LOS PRECIOS CAMBIANTES

El rubro se compone como sigue

	Saldos en guaraníes al	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado por diferencia de cambio (Ganancia)	15.384.142	76.974.730
Resultado por diferencia de cambio (Pérdida)	33.473.059	32.847.597
<b>TOTAL EFECTO DE LOS PRECIOS CAMBIANTES</b>	<b>(18.088.917)</b>	<b>109.822.327</b>

## NOTA 15 – HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha realizado la asamblea extraordinaria de fecha 19/04/2024 con el objetivo de realizar la disminución y rescate de acciones conforme a lo resuelto por un valor total de G. 23.968.000.000 (Guaraníes Veintitrés mil novecientos sesenta y ocho millones). Por decisión del Directorio se contabiliza la disminución con efecto al cierre del ejercicio cerrado al 31 de diciembre del 2023.