

**INVACA INMUEBLES, VALORES
Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
(Poseída en un 98,55% por F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.)

**Estados Financieros Consolidados
Al 30 de junio de 2023 y 2022**

e

**Informe de los Contadores
Públicos Independientes**

**INVACA INMUEBLES, VALORES
Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
Estados financieros consolidados
Al 30 de junio de 2023 y 2022

Índice

	<u>Pág.</u>
INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES	
Estados consolidados de situación financiera.....	1
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.....	2
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	3
Estados consolidados de flujos del efectivo.....	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	5

Informe de los Contadores Públicos Independientes

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus filiales, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2023, y los correspondientes estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos del efectivo, por el año terminado en esa fecha; así como, un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación financiera consolidada de INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus filiales, al 30 de junio de 2023, los resultados consolidados de sus operaciones y otros resultados integrales y los estados consolidados de flujos de su efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF).

Fundamentos para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con esas normas se describe en la sección "Responsabilidad de los contadores públicos independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía y sus filiales de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética IESBA por sus siglas en inglés); así como, con los requerimientos de ética del Comité Permanente de Ética Profesional, emitido por la Secretaría de Estudios e Investigaciones de la Federación del Colegio de Contadores Públicos de Venezuela. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para emitir nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin calificar la opinión, llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

Como se indica en las Notas 11 y 12 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023, la Compañía y sus filiales presentan sus propiedades de inversión y propiedades, mobiliarios y equipos a partir de avalúos realizados por peritos evaluadores independientes ajustados por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Los valores resultantes no presentan necesariamente valores actuales o de realización de tales activos. De acuerdo a lo establecido por los principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela para pequeñas y medianas entidades (VEN-NIF PYME), propiedades de inversión y propiedades, mobiliarios y equipos deben valorarse al menor valor entre el valor actual o su valor de uso, el cual corresponde al valor presente del total de flujos futuros del efectivo, neto, que se espera recibir por el uso de estos activos.

Como se indica en la Nota 9, a los estados financieros consolidados, la Compañía y sus filiales forman parte de un grupo de compañías relacionadas con las cuales se realizan transacciones y se originan saldos cuyos efectos se incluyen en los estados financieros consolidados. Los términos, montos, clasificaciones y condiciones de dichas transacciones pudieran diferir de aquellas realizadas con terceros no relacionados.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía y sus filiales en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia de la Compañía y sus filiales son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado con la adecuada preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para que los mismos estén libres de errores materiales, bien sea por error o fraude, seleccionar y aplicar las políticas contables adecuadas, y realizar estimaciones contables razonables, de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando las bases de contabilidad aplicables a un negocio en marcha, excepto si la gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía y sus filiales o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Junta Directiva es responsable de supervisar el proceso de información financiera consolidada de la Compañía y sus filiales.

Responsabilidad de los contadores públicos independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Venezuela siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden originarse debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Venezuela, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para emitir nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que el que resulte de un error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía y sus filiales.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad de negocio en marcha por parte de la gerencia y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión.

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía y sus filiales cese de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos subyacentes, de forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la gerencia de la Compañía y sus filiales en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos y debilidades de control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría.

González, Valdez & Asociados - Contadores Públicos, S.C.



Marco González
Contador Público
C.P.C. N° 7.243
S.N.V. Providencia N° 009 / 2017

Caracas, 22 de marzo de 2024

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2023	2022
ACTIVO			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3, 4 y 21	38.266.806	24.939.264
Inversiones	3, 5 y 21	83.279	81.853
Documentos y cuentas por cobrar, neto	3, 6 y 21	192.640.648	161.297.108
Anticipos a proveedores	3 y 7	23.706.110	27.184.838
Gastos pagados por anticipado	3 y 8	19.215.252	20.760.972
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	3 y 10	10.755.724	11.746.556
Total activo corriente		<u>284.667.819</u>	<u>246.010.591</u>
Activo no corriente:			
Inversiones	3, 5 y 21	17.107	86.282
Propiedades de inversión	3 y 11	73.141.065	73.141.065
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	3 y 12	4.114.002.286	4.182.197.567
Impuesto diferido	3 y 19	443.987	352.289
Otros activos		4.331	9.739.718
Total activo no corriente		<u>4.187.608.776</u>	<u>4.265.516.921</u>
Total activo		<u>4.472.276.595</u>	<u>4.511.527.512</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Pasivo corriente:			
Préstamos y otras obligaciones financieras	3, 13 y 21	-	749.224
Cuentas por pagar	3, 14 y 21	73.277.017	114.475.951
Impuesto sobre la renta por pagar	3 y 19	3.778.071	1.798.228
Gastos acumulados por pagar	3, 15 y 21	35.563.090	38.650.075
Anticipos recibidos de clientes		7.342.115	8.063.547
Beneficios a los empleados	3 y 16	1.176.177	1.894.541
Total pasivo corriente		<u>121.136.470</u>	<u>165.631.566</u>
Pasivo no corriente:			
Préstamos y otras obligaciones financieras	3, 13 y 21	1.600.958	4.490.559
Ingresos diferidos	3 y 17	3.596.093	1.453.029
Impuesto diferido	3 y 19	1.402.297.534	1.420.788.808
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		500.381	7.639.487
Total pasivo no corriente		<u>1.407.994.966</u>	<u>1.434.371.883</u>
Total pasivo		<u>1.529.131.436</u>	<u>1.600.003.449</u>
PATRIMONIO:			
Capital social actualizado (equivalente al capital social nominal de Bs. 0,007772)	3 y 18	295.035.966	295.035.966
Prima en emisión de acciones		11.680.868	11.680.868
Beneficios actuariales		1.392.013	1.231.584
Superávit por revaluación		1.440.109.354	1.490.307.538
Utilidades retenidas:			
Reserva legal		87.980.393	87.980.393
Utilidades no distribuidas		392.146.247	319.430.868
		<u>480.126.640</u>	<u>407.411.261</u>
Intereses minoritarios		714.800.318	705.856.846
Total patrimonio		<u>2.943.145.159</u>	<u>2.911.524.063</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>4.472.276.595</u>	<u>4.511.527.512</u>

Las notas adjuntas (1 a la 25) son parte integral de estos estados financieros consolidados

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
 Por los años terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2023	2022
Ingresos por arrendamientos, servicios y estacionamiento		245.102.511	160.484.543
Costo por arrendamientos, servicios y estacionamiento		(88.475.707)	(109.366.595)
Gasto de depreciación de propiedades	3 y 12	(76.819.457)	(76.057.859)
Utilidad (pérdida) bruta		79.807.347	(24.939.911)
Gastos de administración	20	(47.758.391)	(7.581.172)
Resultado por venta de inmuebles		(990.832)	3.667.892
		(48.749.223)	(3.913.280)
Utilidad (pérdida) operativa		31.058.124	(28.853.191)
Gastos financieros, neto	3	(16.406.797)	(9.658.041)
Diferencia en cambio	21	197.278.443	49.263.525
Pérdida monetaria	3 y 23	(168.415.817)	(51.921.231)
		12.455.829	(12.315.747)
Utilidad (pérdida) antes de provisión para impuesto sobre la renta		43.513.953	(41.168.938)
Provisión para impuesto sobre la renta:			
Corriente	3 y 19	(12.165.503)	(5.182.686)
Diferido	3 y 19	112.217	26.017.102
		(12.053.286)	20.834.416
Utilidad (pérdida) neta		31.460.667	(20.334.522)
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		22.517.195	(24.247.507)
Intereses minoritarios		8.943.472	3.912.985
Utilidad (pérdida) neta		31.460.667	(20.334.522)
Utilidad (pérdida) neta por acción		0,29	(0,19)
Otros resultados integrales:			
Efecto por beneficios (pérdidas) actuariales, neto de impuesto diferido		160.429	1.120.397
		160.429	1.120.397
Utilidad (pérdida) neta integral		31.621.096	(19.214.125)
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		22.632.018	(22.911.511)
Intereses minoritarios		8.989.078	3.697.386
		31.621.096	(19.214.125)
Utilidad (pérdida) neta integral por acción		0,29	(0,18)

Las notas adjuntas (1 a la 25) son parte integral de estos estados financieros consolidados

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresados en bolívares constantes)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Beneficios (pérdidas) actuariales	Utilidades retenidas		Superávit por revaluación	Intereses minoritarios	Total patrimonio
				Reserva legal	Utilidades no distribuidas			
Saldos, al 30 de junio de 2021	295.035.966	11.680.868	111.187	87.980.393	293.480.191	1.540.505.722	701.943.861	2.930.738.188
Pérdida neta	-	-	-	-	(24.247.507)	-	3.912.985	(20.334.522)
Beneficios actuariales	-	-	1.120.397	-	-	-	-	1.120.397
Amortización del superávit por revaluación	-	-	-	-	50.198.184	(50.198.184)	-	-
Saldos, al 30 de junio de 2022	295.035.966	11.680.868	1.231.584	87.980.393	319.430.868	1.490.307.538	705.856.846	2.911.524.063
Utilidad neta	-	-	-	-	22.517.195	-	8.943.472	31.460.667
Beneficios actuariales	-	-	160.429	-	-	-	-	160.429
Amortización del superávit por revaluación	-	-	-	-	50.198.184	(50.198.184)	-	-
Saldos, al 30 de junio de 2023	295.035.966	11.680.868	1.392.013	87.980.393	392.146.247	1.440.109.354	714.800.318	2.943.145.159

Las notas adjuntas (1 a la 25) son parte integral de estos estados financieros consolidados

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO
 Por los años terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2023	2022
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
Utilidad (pérdida) antes de intereses minoritarios		31.460.667	(20.334.522)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	3 y 12	76.819.457	76.057.859
Impuesto sobre la renta		12.165.503	5.182.682
Impuesto diferido		(112.217)	(26.017.102)
Cambios netos en activos y pasivos operacionales:			
Documentos y cuentas por cobrar	3	(31.343.540)	(16.797.056)
Anticipos a proveedores y gastos pagados por anticipado	3	5.024.448	(29.112.754)
Impuesto diferido activo	3	(91.698)	(241.994)
Otros activos		9.735.387	1.393.701
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	3	(44.285.919)	27.291.098
Anticipos recibidos de clientes		(721.432)	(8.259.704)
Obligación por garantía de prestaciones sociales	3	(557.935)	153.206
Impuesto sobre la renta por pagar		(10.185.660)	(4.798.282)
Impuesto diferido pasivo		(18.379.057)	(38.103.686)
Ingresos diferidos		2.143.064	(2.931.208)
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		(7.139.106)	(7.043.009)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales		<u>24.531.962</u>	<u>(43.560.769)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión:			
Ventas de inmuebles disponibles para la venta	3 y 10	990.832	34.999.743
Adquisición de inversiones, netas de retiro		67.749	419.233
Adiciones de propiedades	3 y 12	(8.624.176)	(3.406.956)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		<u>(7.565.595)</u>	<u>32.012.020</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento:			
Préstamos y obligaciones financieras		(3.638.825)	(5.356.478)
Cuentas por pagar		-	(217)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>5.304.647</u>	<u>(5.356.695)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		13.327.542	(16.905.444)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>24.939.264</u>	<u>41.844.708</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3 y 4	<u><u>38.266.806</u></u>	<u><u>24.939.264</u></u>

Las notas adjuntas (1 a la 25) son parte integral de estos estados financieros consolidados

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

1. Constitución, objeto social y operaciones

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. (en adelante la Compañía o INVACA) fue constituida el 24 de abril de 1925, con el objeto principal de adquisición y enajenación de bienes inmuebles, así como la administración y explotación de bienes inmuebles y títulos valores. INVACA es una filial 98,55% propiedad de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

Las filiales más importantes tienen el objetivo principal de desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercio y estacionamiento y vender, comercializar, administrar y/o operar franquicias.

INVACA está domiciliado en la República Bolivariana de Venezuela y tiene su sede principal en la Torre El Samán, Avenida Venezuela, El Rosal, Caracas.

Las acciones de la Compañía están inscritas en la Bolsa de Valores de Caracas, en consecuencia, sus actividades están reguladas por las normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) y por la Ley de Mercado de Valores.

Los activos de la Compañía están ubicados en la República Bolivariana de Venezuela. Al 30 de junio de 2023 y 2022 la Compañía y sus filiales tienen 116 y 192 empleados respectivamente.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales cuentan con aproximadamente 117.000 metros cuadrados de superficie de productos inmobiliarios.

2. Bases de presentación y Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela

Declaración de cumplimiento

La Compañía y sus filiales está sometida al control de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) y, por lo tanto, está obligada a presentar información financiera de acuerdo con las prácticas contables establecidas en las normas para la elaboración de información financiera de las entidades sometidas al control de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL). En fecha 12 de septiembre de 2008, la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL), estableció que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales deberán presentar sus estados financieros ajustados a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2011 o fecha de inicio inmediata posterior, como única forma de presentación contable. La gerencia de la Compañía manifestó a la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) su intención de presentar sus estados financieros consolidados primarios de acuerdo con las VEN-NIF, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretación (SIC), que hayan sido aprobadas para su uso en Venezuela por un Directorio Nacional Ampliado de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (FCCPV), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), así como los Boletines de Aplicación (BA VEN-NIF) emitidos por la FCCPV.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de junio de 2022, fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 02 de agosto de 2023 y fueron aprobados por parte de la Junta Directiva en fecha 20 de septiembre de 2023 y se encuentran sujetos a aprobación definitiva por parte de la Asamblea de Accionistas.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de junio de 2023, fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 22 de marzo de 2024 y se encuentran sujetos a aprobación definitiva por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Moneda funcional y de presentación

La gerencia de la Compañía y sus filiales han determinado que el bolívar (Bs) es su moneda funcional, de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones de las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera". Para determinar la moneda funcional se consideró que el principal ambiente económico de operaciones de la Compañía y sus filiales es el mercado nacional.

Los registros contables de la Compañía y sus filiales son mantenidos en bolívares nominales. Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 y 2022 han sido preparados sobre la base del costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y sus filiales, ajustándolos para presentar los efectos de la inflación, de acuerdo lo establecido por el BA VEN-NIF 2, versión 4 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para el reconocimiento de la Inflación en los Estados Financieros Preparados de Acuerdo con VEN-NIF" y la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29) "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias", excepto para aquellos activos o pasivos presentados a valores razonables por otros métodos y que no superen su valor razonable.

El propósito de la actualización de los estados financieros consolidados por los efectos de la inflación, es presentar los estados financieros consolidados, en una moneda del mismo poder adquisitivo, utilizándose el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Área Metropolitana de Caracas hasta diciembre de 2007 y el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a partir de enero de 2008, publicados por el Banco Central de Venezuela (BCV). En consecuencia, dichos estados financieros consolidados no pretenden presentar valores de mercado o de realización de los activos no monetarios, los cuales normalmente variarán con respecto a los valores actualizados con base en los índices de precios.

Los INPC al inicio, al final, promedio y la inflación anual, por los años finalizados el 30 de junio, fueron los siguientes:

	2023	2022
Al inicio	3.557.760.912.588,80	1.383.038.455.119,50
Al final (A)	17.944.103.145.979,70	3.557.760.912.588,80
Promedio	10.598.033.360.582,90	2.583.527.354.915,70
Inflación	404,37 %	157,24 %

(A) Corresponde al promedio simple de los INPC de los meses del período.

A continuación, se presenta un resumen de las principales bases utilizadas en el ajuste de los estados financieros consolidados por efectos de la inflación por el método del nivel general de precios:

1. Los activos y pasivos monetarios se presentan en bolívares de poder adquisitivo a la fecha de los estados financieros.
2. Las propiedades de inversión y las propiedades incluidas en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos al 30 de junio de 2023 y 2022, se presentan a valores determinados a partir de avalúo realizado por perito evaluador independiente practicado al 30 de junio de 2021, por el Urbanista Martín Antonio Fernández Chinea, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) (ver Notas 10, 11 y 12). Los inventarios de inmuebles disponibles para la venta, se presentan a su fecha de adquisición o construcción, mediante la aplicación del INPC.
3. El capital social, resultados acumulados y otras cuentas de patrimonio, se reexpresaron a partir de sus fechas de aporte o generación, mediante la aplicación del INPC.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

4. Las cuentas de resultados se reexpresaron con base al INPC del mes en el cual fueron devengadas o causadas, excepto los costos y gastos asociados con activos no monetarios, los cuales fueron reexpresados en función de los importes ajustados de los activos correspondientes.
 5. El resultado monetario del ejercicio, representa la ganancia o pérdida resultante de mantener una posición monetaria activa o pasiva en un período inflacionario, dado que un pasivo monetario puede ser cancelado con moneda de un menor poder adquisitivo, mientras que el activo monetario reduce su valor en términos reales (ver Nota 23).
3. Políticas contables significativas

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía y sus filiales en la preparación de sus estados financieros consolidados, a su fecha de cierre que es el 30 de junio de cada año, y en el registro de sus operaciones.

Consolidación

Los estados financieros consolidados, incluyen los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos de la compañía matriz y de las compañías filiales donde se tiene control y las mismas se detallan más adelante. Todos los saldos y transacciones importantes entre la Compañía y las compañías filiales han sido eliminados en la consolidación. La política de consolidación de la Compañía y sus filiales se basa en los términos de la Norma Internacional de Información Financiera N° 10 (NIIF 10) "Estados Financieros Consolidados", donde se establece que se tiene control sobre una compañía dependiente o filial cuando se tiene el poder para dirigir e influir en las actividades relevantes que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada. Una dependiente o filial es una entidad controlada por otra (conocida como dominante o matriz). Los estados financieros consolidados son los estados financieros de un grupo, presentados como si se tratase de una sola entidad económica.

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus filiales, indicadas a continuación:

<u>Filiales</u>	<u>Actividad</u>	<u>2023 - 2022</u>	<u>Fecha de cierre</u>
Inversiones 9590, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo e inversión inmobiliaria		
Inversiones A-01, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	30-06
Inversiones Beбето, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	31-12
Quiero Ser, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100,00	30-06
Fondo de Valores Comercializadora, C.A.	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de inmuebles	100,00	31-12
Operadora Paseo El Hatillo, La Lagunita, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100,00	30-06
Corporación Carutal, C.A. y su filial totalmente poseída Corporación Complejo Tolón 2, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	31-12
Administradora In-Sign, C.A. y su filiales totalmente poseídas: Operadora Parking Llano Mall Center, C.A. y Comercializadora Llano Mall, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	30-06
Desarrollos Extrados, C.A. y sus filiales totalmente poseídas: Operadora Centro Comercial Tolón, C.A., Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C.A., Comercializadora Centro Comercial Tolón, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	62,91	31-12
Promotora M-18	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	65,00	31-12
Lagunita Mall, C.A. y su filial totalmente poseída: Comercializadora Paseo La Lagunita	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	78,50	31-03
Comercializadora San Ignacio, C.A.	Gestión y administración de inmuebles	100,00	30-06

Responsabilidad de la información financiera

La información contenida en estos estados financieros consolidados y sus notas adjuntas, son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y sus filiales.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Estimaciones

Basado en los términos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 8 (NIC 8) “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” se requiere el uso de ciertos estimados contables. Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidas de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de resultados del año en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Para la elaboración de los estados financieros consolidados, la gerencia ha efectuado ciertas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes, los resultados finales de dichas estimaciones podrían variar.

Las estimaciones más importantes relacionadas en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía y sus filiales se refieren entre otros, a:

- Los valores razonables, clasificación y riesgos de los activos y pasivos financieros.
- La vida útil, valores residuales, así como la depreciación y valores de las propiedades, mobiliarios y equipos.
- Esquema de retroactividad de las prestaciones sociales (plan de beneficios definidos).
- Provisiones.
- Impuesto sobre la renta corriente y diferido.

Riesgos e incertidumbres

La Compañía y sus filiales se encuentra expuesta a una variedad de riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (el cual incluye riesgo de crédito y tasas de interés, de fluctuación en la tasa de cambio y riesgo de precio), riesgo de liquidez y riesgo de capital.

- Riesgos de mercado

El manejo general de riesgos de la gerencia se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y comerciales y busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía y sus filiales.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales están expuestas a los siguientes riesgos de mercado:

- Riesgo de crédito y tasa de interés

El riesgo de crédito, es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y sus filiales, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero incumple con su obligación contractual. El proceso de riesgo de crédito se encuentra totalmente centralizado, con procedimientos siguiendo las políticas establecidas a nivel corporativo. Las facturaciones se realizan con la aprobación por parte de la gerencia apropiada. La Compañía y sus filiales disponen de un departamento especializado para llevar a cabo las labores de control y seguimiento de los procesos de facturación y cobranzas. Asimismo, la exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada ocasionalmente por la alta concentración con compañías relacionadas. El riesgo de tasa de interés es manejado por la gerencia de la Compañía a través de una política de endeudamiento conservadora, que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés fijas y variables.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

- Riesgo de tipo de cambio

La Compañía y sus filiales realizan sus operaciones en la República Bolivariana de Venezuela y se encuentra expuesta al riesgo de fluctuación en el tipo de cambio del bolívar en relación con el dólar estadounidense. El riesgo de fluctuación en el tipo de cambio se deriva principalmente de operaciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos en dólares estadounidenses.

- Riesgo de precio

La Compañía y sus filiales se encuentran expuestas al riesgo de fluctuación en los precios de ventas de sus servicios. Las tarifas de estacionamiento se encuentran actualmente reguladas por el Ejecutivo Nacional y sus cambios dependen principalmente de factores ajenos a la Compañía.

- Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía y sus filiales no puedan cumplir con sus obligaciones operativas a medida que vencen. La Compañía y sus filiales manejan su efectivo en diversas instituciones financieras de buena reputación con el propósito de disminuir el riesgo.

- Manejo de riesgo de capital

Uno de los objetivos de la Compañía y sus filiales se enfoca en salvaguardar la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar operando como un negocio en marcha, con el fin de proveer rendimientos al accionista y mantener una óptima estructura de capital y así reducir los costos de capital. Con la finalidad de mantener y ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar un monto de los dividendos decretados y a pagar al accionista, retornar capital al accionista o emitir nuevas acciones.

Clasificación de corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados consolidados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corriente aquellos con vencimiento igual o inferior a los doce meses, y como no corriente los de vencimiento superior a dicho período.

Activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros son contabilizados, medidos y revelados en los estados financieros consolidados basados en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 “Instrumentos Financieros” NIIF 7. Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable.

Los activos financieros consolidados son clasificados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía y sus filiales para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Los pasivos financieros consolidados y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía y sus filiales una vez deducidos todos sus pasivos.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía y sus filiales se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas, cuando se encuentran presentes vínculos o condiciones que ocasionan, en forma directa o indirecta, que una de las partes pueda influir significativamente en la otra en sus políticas de operación o en la consecución de sus objetivos e intereses, como pudiera ser el volumen de transacciones realizadas entre ellas y/o que tiene poder para influir en el desarrollo de una actuación completamente libre e independiente. Asimismo, se consideran partes relacionadas a directores, ejecutivos y personal clave con carácter de dirección en las empresas sus familiares cercanos, miembros de la familia que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus relaciones con la empresa.

Entre ellos se pueden incluir los siguientes vínculos con gerentes, ejecutivos o directores de la Compañía y sus filiales, calificables como personal clave de dirección:

- (a) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad y los hijos;
- (b) los hijos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y
- (c) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.

Personal clave de la dirección son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) de la junta directiva u órgano de gobierno equivalente de la entidad (ver Nota 9).

Efectivo y equivalentes de efectivo

La gerencia considera como efectivo todos los fondos depositados en caja y en bancos nacionales y del exterior, así como todas las inversiones en valores altamente líquidos, con un vencimiento original de 3 meses o menos. Los equivalentes de efectivo corresponden a certificados de depósito y colocaciones bancarias en instituciones financieras e inversiones en portafolios de carteras administradas con casas de bolsa (ver Nota 4).

Inversiones

Las inversiones corresponden a certificados de inversión, con rendimiento anual y vencimiento determinado (ver Nota 5).

Documentos y cuentas por cobrar, neto

Los documentos y cuentas por cobrar comerciales netos, son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios y se presentan netas de la estimación para cuentas de cobro dudoso la cual representa el monto de pérdidas que, probablemente se producirán en las cuentas por cobrar. La Compañía y sus filiales efectúa dicha estimación con base a la antigüedad de los saldos y en los resultados de la evaluación de la cartera de aliados comerciales. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Si la recaudación de los montos se espera en 1 año o menos, se clasifican como activos corrientes, si no, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes (ver Nota 6).

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Anticipos a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden a fondos otorgados a terceros por concepto de honorarios de administración y para la ejecución, desarrollo y mantenimiento de proyectos en construcción. Estos anticipos se encuentran asociados a contratos suscritos entre las partes en donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías (ver Nota 7).

Gastos pagados por anticipado

Son erogaciones a la fecha de los estados financieros consolidados, correspondientes a beneficios que serían recibidos posteriormente y que son amortizados durante el período de vigencia con base en el acuerdo o los términos legales. Asimismo, se refiere a pagos anticipados de impuestos nacionales que gravan tanto las ventas como el enriquecimiento neto de la Compañía y sus filiales (ver Nota 8).

Inventario de inmuebles disponibles para la venta

El inventario de inmuebles disponibles para la venta se mide al costo histórico de adquisición o construcción, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo al 30 de junio 2023 y 2022. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta, (ver Nota 10).

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, se presentan al valor determinado a partir del avalúo practicado por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinae, C.I.V. N° 77.951, evaluador independientes no relacionado con la Compañía, durante el año terminado el 30 de junio de 2021, ajustado por medio de los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Aplicación (BA VEN-NIF 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos (ver Nota 11).

Al 30 de junio de 2021, las propiedades de inversión se presentaron al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinae, C.I.V. N° 77.951, evaluador independiente no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. En el caso de los inmuebles que no estén generando renta por sus arrendamientos, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles.

Las ganancias o pérdidas derivadas del cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que producen.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión asciende a 60 años.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como también, cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de una propiedad de inversión se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo, y el importe neto en libros del activo y se reconoce en los resultados consolidados del año.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Cuando el uso de una propiedad de inversión cambia, como en el caso en que es reclasificada a propiedades, mobiliarios y equipos, su importe en libros a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo inicial (ver Nota 11).

Propiedades, mobiliarios y equipos, neto

Las propiedades, mobiliarios y equipos, neto se presentan al costo histórico ajustado por los efectos de la inflación al 30 de junio de 2023, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, excepto las propiedades, que se presentan al valor determinado a partir del avalúo practicado por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinae, C.I.V. N° 77.951, evaluador independientes no relacionado con la Compañía, durante el año terminado el 30 de junio de 2021, ajustado por medio de los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Aplicación (BA VEN-NIF 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos (ver Nota 12).

Al 30 de junio de 2021, las propiedades se presentaron al valor determinado a partir de avalúo realizado por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinae, C.I.V. N° 77.951, evaluador independiente no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, según la vida útil estimada de los activos. A continuación, se detallan las vidas útiles estimadas de los activos:

	<u>Años</u>
Centro comercial, edificio, oficinas y locales comerciales	50-70
Mobiliario	3-5
Equipos	5
Vehículos	4-5
Instalaciones	2-5

Las vidas útiles son revisadas, en el caso de requerirse, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera.

Al retirarse un activo, el costo y la depreciación acumulada son reducidos de las cuentas de activo, y las ganancias y pérdidas en retiro o ventas de activos fijos se reconocen en los resultados consolidados del año. Cuando un activo es vendido, la ganancia o pérdida en venta se determina comparando el monto de los flujos de efectivo recibidos con el valor en libros de los activos vendidos a la fecha de la transacción y son registrados en los resultados consolidados del año.

Deterioro del valor de los activos de larga vida

En cumplimiento de la Norma Internacional de Contabilidad N° 36 (NIC 36) "Deterioro del valor de los activos", la Compañía y sus filiales revisan el valor razonable en libros de sus activos de larga vida, en cada fecha de los estados financieros consolidados, para determinar si existe algún indicio de deterioro del valor, en cuyo caso el valor según libros pudiera no ser recuperable. La recuperabilidad de los activos que son mantenidos y utilizados, se mide comparando su valor según libros contra el valor recuperable, el cual es determinado como el mayor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de desincorporación. El valor de uso es determinado de acuerdo a los flujos de efectivo netos y descontados, los cuales se espera que sean generados por dichos activos. Si el valor en libros de los activos excediera al valor estimado de los flujos futuros descontados de efectivo se reconoce un cargo por deterioro en los resultados consolidados del año por el monto de dicho exceso. El costo del activo correspondiente es presentado neto de este cargo por deterioro si los hubiere. El deterioro es determinado por la Compañía y sus filiales con base en las unidades generadoras de efectivo.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en los resultados consolidados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras

Los préstamos bancarios corresponden a obligaciones adquiridas con instituciones financieras y otras entidades, y son reconocidos inicialmente a su valor razonable (ver Nota 13).

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran inicialmente al valor indicado en la factura que se aproxima a su valor razonable. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía y sus filiales tengan un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera (ver Nota 14).

Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se reconocen cuando la Compañía y sus filiales tienen una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga una salida de recursos económicos para pagar la obligación y puede hacerse una estimación razonable de su monto (ver Nota 15).

Provisiones

Una provisión se reconoce, como resultado de un evento pasado, si la Compañía ha incurrido en una obligación presente, legal o implícita, de la que se puede hacer un estimado fiable y sea probable que se requiera un desembolso futuro para pagarla. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, la provisión es determinada aplicando una tasa de descuento asociada al plazo estimado de pago, si el plazo puede ser razonablemente estimado, al igual que el riesgo asociado con dichas obligaciones.

Asuntos legales

Las provisiones por litigios y demandas se registran en el caso de que existan acciones legales, investigaciones gubernamentales, diligencias u otras acciones legales que se encuentren pendientes o sean susceptibles de ser interpuestas en el futuro contra la Compañía y sus filiales, relacionadas con hechos ocurridos en el pasado, con respecto a los que sea probable un desembolso de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y de la que sea posible hacer un estimado fiable.

Indemnizaciones laborales y otros beneficios al personal

Acumulación para indemnizaciones laborales

De acuerdo con la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT) vigente, el trabajador tiene derecho a una garantía de prestaciones sociales equivalente a 15 días por cada trimestre, calculado con base en el último salario devengado, hasta un total de 60 días de salario por año de servicio, sin ajustes retroactivos. La garantía se considera como una obligación a partir del primer mes de servicio. A partir del segundo año de servicio, el trabajador tiene derecho a 2 días de salario adicionales por cada año de servicio (o fracción de año mayor a 6 meses), acumulados hasta un máximo de 30 días de salario. La LOTTT establece un esquema de retroactividad, por lo que cuando la relación de trabajo termine, por cualquier causa, se calcularán las prestaciones sociales con base en 30 días de salario por cada año de servicio (o fracción superior a 6 meses) con base en el último salario devengado, lo que representa un ajuste retroactivo. El trabajador recibirá por concepto de prestaciones sociales el monto que resulte mayor entre el total de la garantía de prestaciones sociales depositada y el esquema de retroactividad.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Las prestaciones sociales correspondientes al fondo de garantía deben ser calculadas y depositadas trimestralmente en un fideicomiso individual, en un fondo de prestaciones o en la contabilidad del empleador, según lo manifieste por escrito cada trabajador. En este sentido, la Compañía mantiene registrado en sus libros, a nombre de cada trabajador, el pasivo por este concepto, el cual se considera un plan de aportación definida de acuerdo con la NIC 19. Un plan de aportación definida es un plan bajo el cual la Compañía paga una contribución fija a los trabajadores y la aportación es reconocida como gasto de prestaciones sociales, cuando ellas son devengadas o causadas.

El efecto del esquema de retroactividad se considera un plan de beneficios definidos, el cual requiere un cálculo actuarial usando el método de unidad de crédito proyectada de acuerdo con la NIC 19. El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera, en relación con este beneficio definido de prestaciones sociales sobre la base retroactiva, es el valor presente a la fecha de cierre del ejercicio económico, del exceso de la prestación social retroactiva proyectada con respecto al valor del fondo de garantía proyectado, conjuntamente con cualquier ajuste originado por los costos de servicios pasados no reconocidos. El pasivo por este beneficio es actualizado anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. El valor presente del pasivo por beneficio definido es determinado utilizando tasas de incrementos salariales, rotación, mortalidad e inflación, y mediante el descuento del monto estimado del flujo de caja futuro, usando tasas de interés de mercado de los bonos gubernamentales que están denominados en la moneda en la cual los beneficios definidos serían pagados, y que tengan los términos de vencimiento similares a los términos del pasivo relacionado.

Las ganancias y pérdidas actuariales relacionadas con los futuros ajustes o cambios en las premisas actuariales son cargadas o acreditadas al patrimonio de la Compañía a través del estado consolidado de resultados integrales en el período en el cual se originan o identifican. El costo de servicios pasados es reconocido inmediatamente en el estado consolidado de resultados, a menos que los costos de servicios pasados estén relacionados con beneficios no irrevocables, en cuyo caso se difieren y reconocen gradualmente en el período en el cual los mismos pasan a ser irrevocables (ver Nota 16).

Igualmente, bajo ciertas condiciones, la LOTTT establece el pago de una indemnización adicional por despido injustificado, correspondiente al doble del monto pagadero por concepto de prestaciones sociales al trabajador, el cual se carga en el estado consolidado de resultados al momento del pago, por considerarse un beneficio por terminación de la relación laboral, según la normativa contable aplicable.

La Compañía y sus filiales, no posee un plan de pensiones u otros programas de beneficios post retiro para su personal, ni otorga beneficios basados en opciones de compra sobre sus acciones.

Utilidades

De acuerdo con la LOTTT vigente, la Compañía distribuye una participación sobre sus utilidades anuales a sus trabajadores, por un monto equivalente a un pago mínimo de 120 días de salario, la cual es pagadera anualmente y reconoce una provisión por este concepto cuando tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer dicha participación como consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado. El gasto por este concepto se presenta en los rubros de Costos y Gastos generales y de administración (ver Nota 15).

Vacaciones y bono vacacional

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la LOTTT vigente, concede vacaciones a sus trabajadores que se ajustan o exceden los mínimos legales, manteniendo las acumulaciones correspondientes con base en lo causado. El gasto por este concepto se presenta formando parte de los rubros de Costos y Gastos generales y de administración (ver Nota 15).

Ingresos diferidos

La Compañía registra como ingresos diferidos, aquellos arrendamientos cobrados por anticipado sus aliados comerciales y los depósitos en garantía recibidos de clientes (ver Nota 17).

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Capital social

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto fiscal (ver Nota 18).

Utilidad (pérdida) neta por acción

La utilidad (pérdida) neta por acción por los años terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, fue calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante esos años con base a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 33 "Ganancias por Acción".

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y sus filiales y que se pueda hacer un estimado fiable, al igual que sus costos relacionados.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

Arrendamientos

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y derechos de propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos. Los activos arrendados bajo la modalidad de arrendamientos operativos se presentan en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos (ver Nota 12).

Los ingresos provenientes de arredramientos operativos son registrados como ingresos en los resultados consolidados del año bajo el método de línea recta, con base en el período de arredramiento.

Los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión y centros comerciales son reconocidos en los resultados consolidados mensualmente, utilizando el método de línea recta y de acuerdo con los términos de los contratos.

Prestación de servicios

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados consolidados del período sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos.

Ingresos por estacionamientos

Los ingresos por estacionamientos son reconocidos en los resultados consolidados del año sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos para puestos fijos y puestos corporativos, y con base en las tarifas de estacionamiento por uso ordinario.

Ventas de inmuebles

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en los resultados consolidados con base en el precio de la venta al momento de traspasarse el derecho y los riesgos derivados de la propiedad de los activos; en el costo de venta se registra el importe en libros del activo al momento de la venta. Los ingresos por intereses provenientes de la venta de inmuebles a plazo son registrados conforme son devengados.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Costos y gastos

Los costos y gastos son registrados con base en lo causado. Dentro del estado consolidado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando en la medida en que tales beneficios económicos futuros incumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado consolidado de situación financiera.

Se reconoce también un gasto en el estado consolidado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo, sin reconocer un activo correlacionado.

Los costos y gastos se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del año, con base en el INPC del mes en que se originó, excepto los costos y gastos asociados con partidas no monetarias que se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del ejercicio económico, en función del consumo, venta, depreciación o amortización de tales partidas.

Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos, ingresos por dividendos, ganancias de valor razonable en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, ganancias en la revalorización a valor razonable de cualquier participación previa a la adquirida en una combinación de negocios y las ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidas en los estados consolidados de resultados y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en los estados consolidados de otros resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos, que en el caso de los instrumentos citados corresponde a la antigua fecha de pago de dividendos.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, pérdidas por venta de activos financieros disponibles para la venta, pérdidas de valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros (distintas a los deudores comerciales) y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultados y las reclasificaciones de los montos reconocidos anteriormente en los otros resultados integrales.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos y pasivos financieros son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es calculado con base en el enriquecimiento neto fiscal, el cual difiere de la utilidad neta contable antes de impuesto (ver Nota 19).

Impuesto sobre la renta diferido

La Compañía y sus filiales registran el impuesto sobre la renta de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12) "Contabilización del Impuesto Sobre la Renta", la cual requiere de un método de activos y pasivos para la contabilización del impuesto sobre la renta. Bajo este método, el impuesto sobre la renta diferido refleja el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro como resultado de: a) "Diferencias temporarias" por la aplicación de tasas de impuestos aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según el estado consolidado de situación financiera y las bases fiscales de los activos y pasivos; y b) créditos y pérdidas fiscales trasladables.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Adicionalmente, bajo la NIC 12 se reconoce en los resultados del año, desde la fecha de origen, el efecto del impuesto sobre la renta diferido de variaciones en las tasas impositivas.

Se reconoce un activo por impuesto sobre la renta diferido cuando se considera que es probable que existan ganancias gravables futuras que permitan que sea utilizado (ver Nota 19).

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía y sus filiales requieren de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía y sus filiales cuentan con un control establecido en relación con la medición de los valores razonables cuyo objetivo general es revisar todas las mediciones significativas del valor razonable.

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos contables, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valoraciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva.

Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio, que proporcionen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía y sus filiales a la fecha de los estados consolidados de situación financiera, son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste, son expuestos en las notas a los estados financieros (ver Nota 25).

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en bancos en moneda extranjera	(1)	29.382.784	16.285.091
Efectivo en bancos en moneda nacional		2.576.438	2.498.690
Caja en moneda extranjera	(2)	5.583.515	6.130.921
Caja moneda nacional		<u>724.069</u>	<u>24.562</u>
		<u>38.266.806</u>	<u>24.939.264</u>

(1) Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales mantienen efectivo depositados en bancos en moneda extranjera por US\$ 1,060,212 y US\$ 582,422, respectivamente depositados en las siguientes instituciones financieras: Banesco Panamá, S.A., Banco Nacional de Crédito, C.A., Banco Universal, Bancamiga Banco Universal C.A., Banco de Venezuela, S.A. Banco Universal, BBVA Banco Provincial, S.A., Banco Universal, Mercantil C.A., Banco Universal (ver Nota 21).

(2) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el saldo incluye US\$ 215,505 y US\$ 219,285, respectivamente, y corresponde a efectivo mantenido por la Compañía y sus filiales en sus instalaciones (ver Nota 21).

5. Inversiones

Los saldos de inversiones, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Corriente</u>		
Depósitos en instituciones financieras (ver Nota 21)	<u>83.279</u>	<u>81.853</u>

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

	2023	2022
<u>No Corriente</u>		
Saint Mark's Fund	17.107	86.282

Los depósitos en instituciones financieras, corresponden a portafolio de inversión en moneda extranjera, equivalente a US\$ 2,973 y US\$ 2,929, respectivamente (ver Nota 21).

En fecha 1 de marzo de 2007 Saint Mark's Fund y la Compañía y sus filiales, firmaron una modificación sobre el contrato de inversión suscrito en el año 2002 en bolívares, cuyo rendimiento se fijó de acuerdo con la tasa de interés publicada por el Banco Central de Venezuela (BCV) usada para beneficios laborales. El contrato prevé que solo a su terminación, dará a la Compañía y sus filiales el derecho de recibir su producto; es decir, el valor final en bolívares ajustado por la referida tasa de interés, mediante la entrega a la Compañía y sus filiales, de una participación accionaria, previa la conversión de los respectivos bolívares a dólares de los Estados Unidos de América y sobre la valoración razonable de los activos inmobiliarios, previstos en los anexos del contrato, todos ubicados en la República Dominicana. La correspondiente participación en las compañías dueñas de dichos inmuebles, será determinada luego de: a) cuantificar el valor final de la inversión de la Compañía y sus filiales; b) valorar, por su valor justo de mercado, los referidos inmuebles a la fecha de terminación del contrato. Debido a las condiciones de la inversión, la Compañía y sus filiales reclasificó la inversión mantenida en propiedades de inversión a inversiones no corrientes (ver Nota 11).

6. Documentos y cuentas por cobrar, neto

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar, neto, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

		2023	2022
Comerciales	(1)	29.358.329	56.205.121
Menos: provisión para cuentas de cobro dudoso		(6.774.521)	(6.752.752)
		22.583.808	49.452.369
Empleados y directores		604.772	1.853.270
Partes relacionadas (ver Nota 9)		75.161.102	79.772.265
Otras cuentas por cobrar	(2)	94.290.966	30.219.204
		192.640.648	161.297.108

(1) Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales mantienen cuentas por cobrar comerciales que corresponden principalmente al arrendamiento y administración de inmuebles, pendientes de cobro, que incluyen saldos en moneda extranjera por US\$ 1,154,187 y US\$ 949,537, respectivamente (ver Nota 21).

(2) Al 30 de junio de 2023 y 2022, las otras cuentas por cobrar incluyen saldos por US\$ 2,313,976 y US\$ 809,133, respectivamente (ver Nota 21).

Para los años terminados el 30 de junio, movimiento de la provisión para cuentas de cobro dudoso se compone de:

	2023	2022
Saldo inicial	(6.752.752)	(6.455.815)
Efecto de la inflación	5.532.169	(1.616.224)
Pérdida cambiaria	(5.553.938)	(928.145)
Castigo	-	2.247.432
	(6.774.521)	(6.752.752)

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales poseen registrada una provisión de cuentas de cobro dudoso en moneda extranjera por US\$ 241,807, respectivamente.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, la Compañía y sus filiales castigaron cuentas de cobro dudoso por US\$ 537,434.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

7. Anticipos a proveedores

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los anticipos a proveedores ascienden a Bs. 23.706.110 (equivalente a US\$ 795,257) y Bs. 27.184.838 (equivalentes a US\$ 293,153), los cuales están conformados principalmente por anticipos otorgados por Bs. 10.302.002 (equivalentes a US\$ 366,726) y Bs. 597.469 (equivalentes a US\$ 21,395), respectivamente, que fueron entregados a Gestión de Valores Integrales por concepto de honorarios de administración.

Durante el período finalizado el 30 de junio de 2022, la Compañía y sus filiales efectuaron desembolsos a proveedores por Bs. 1.574.365, para la ejecución del Proyecto Bulevar Sucre, en alianza estratégica con la Alcaldía del Municipio El Hatillo. Este proyecto consiste en la intervención de la Plaza Sucre ubicada en el Municipio El Hatillo y la construcción de un bulevar, con el fin de promover el turismo en la zona.

8. Gastos pagados por anticipado

Los saldos de gastos pagados por anticipado, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
ISLR retenido por clientes	3.801.607	2.776.520
Crédito fiscal IVA Compras	3.470.081	4.725.563
Seguros pagado por anticipado	3.233.261	586.057
IVA retenido por clientes	2.033.070	3.667.632
Impuesto sobre la renta estimado	1.703.206	1.550.771
Licencias y mantenimiento de programas	122.998	113.314
Intereses pagados por anticipado	-	209.105
Otros	4.851.029	7.132.010
	19.215.252	20.760.972

9. Transacciones con compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamientos de espacios publicitarios y préstamos entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tiene fecha de vencimiento establecida.

Como resultado de estas transacciones y otras de menor importancia, al 30 de junio, se originaron saldos por cobrar y por pagar, los cuales se resumen a continuación:

	2023	2022
<u>Cuentas por cobrar</u> (ver Nota 6):		
Compañías relacionadas:		
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	52.376.674	50.778.506
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	18.489.693	20.911.394
Condominio General Paseo el Hatillo	1.490.322	1.271.257
Administradora DCC, C.A.	843.445	713.803
Servicios Águila, C.A.	642.883	591.842
LOPCO de Venezuela, C.A.	409.423	3.136.737
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	407.826	299.326
Parking Centro San Ignacio, C.A.	391.383	1.691.872
Parking Parque Ávila, C.A.	11.182	179.978
Otras	98.271	197.550
	75.161.102	79.772.265

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

	2023	2022
<u>Cuentas por pagar</u> (ver Nota 14):		
Corriente:		
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	15.762.105	13.513.721
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	10.833.605	27.178.221
Condominio General Paseo el Hatillo	2.359.662	-
Parking Centro San Ignacio, C.A.	1.094.984	4.804.788
Parking Parque Ávila, C.A.	476.138	460.218
LOPCO de Venezuela, C.A.	136.347	143.557
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	16.371	67.686
Administradora DDC, C.A.	-	17.053
Otras	156.352	12.422
	30.835.564	46.197.666

La Compañía posee un interés del 50% en Humboldt International, Ltd., la cual posee la totalidad de la Compañía Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC). En mayo de 1998 ITC había suscrito con Venezolana de Turismo-Venetur (antes denominada Corporación Venezolana de Turismo-Corpoturismo) el contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y del Hotel Humboldt, en el que se otorgó el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel por un periodo de 30 años, prorrogable por un plazo igual. En octubre de 2001 se habían iniciado las actividades de transporte del sistema teleférico de Caracas y el 30 de junio de 2007 aún se estaban efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aún permanecía en etapa preoperativa.

Mediante el Acto Administrativo del 2 de agosto de 2007, Venetur decretó la rescisión unilateral del contrato y del addendum suscrito con ITC y asumió la operación inmediata de las instalaciones del sistema teleférico, de las estaciones, del parque y del hotel. La legislación vigente obliga a la aplicación de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesión, que en su Artículo N° 53 establece la necesidad de que el administrado afectado reciba una indemnización integral, en aquellos casos en que ocurra un rescate anticipado.

El 16 de agosto de 2007 ITC presentó un antejuicio administrativo ante el Ministerio de Turismo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo N° 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República para plantear una reclamación, por concepto de daño emergente por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operaciones del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fue suscrito el 15 de abril de 1998.

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamentos para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectara la rentabilidad u operatividad de la Compañía en el corto o mediano plazo, considerando que estos activos no afectan la capacidad operativa del negocio por haber estado en etapa preoperativa. La Compañía y sus filiales presentarán en sus estados financieros consolidados los efectos que puedan originarse al comparar los importes en libros de los activos y el valor de la justa indemnización a recibir según la legislación vigente, en el momento que cuente con información que le permite hacer una estimación razonable (ver Nota 22).

10. Inventario de inmuebles disponibles para la venta

	2023	2022
<u>Disponibles para la venta</u>		
Residencias Pórtico El Ávila	5.914.914	6.905.746
Apartamentos – Tolón II	4.840.810	4.840.810
	10.755.724	11.746.556

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

El costo de los inventarios incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses de financiamiento actualizados a moneda constante, que no excede el valor de mercado determinado por tasadores independientes.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el inventario de inmuebles disponibles para la venta se presenta ajustados por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación".

11. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
Edificio Mene Grande	56.741.771	56.741.771
Terreno Loma Linda	16.399.294	16.399.294
	<u>73.141.065</u>	<u>73.141.065</u>

Las propiedades de inversión constan de terrenos y edificaciones; estas últimas mantenidas bajo arrendamiento operativos, con vencimiento a 5 años. Algunos de los contratos de arrendamientos tienen la opción de renovación por 1 ó 2 periodos iguales. Las mejoras de estas oficinas son por cuenta del arrendador.

Adicionalmente, el 30 de junio de 2019 la Compañía mantiene un contrato de inversión inmobiliaria con Saint Mark's Fund (S.M.F.), el cual establece que la Compañía tendrá el derecho a recibir el pago de los flujos futuros de esta inversión a través de inversiones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las Islas del Caribe. El número exacto de acciones que se emitirán a favor de la Compañía será determinado mediante una valuación justa de mercado de los bienes a la fecha de terminación del contrato, el 19 de septiembre de 2021. Al 30 de junio de 2020, debido a las condiciones de la inversión, la Compañía y sus filiales reclasificaron la inversión mantenida en propiedades de inversión a inversiones no corrientes (ver Nota 5).

Al 30 de junio de 2023 y 2022, las propiedades de inversión, se presentan al valor determinado a partir del avalúo practicado por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, evaluador independientes no relacionado con la Compañía, durante el año terminado el 30 de junio de 2021, ajustado por medio de los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros consolidados, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Aplicación (BA VEN-NIF 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Al 30 de junio de 2021, las propiedades se presentaron al valor determinado a partir del avalúo realizado por el Urbanista Martín Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, evaluador independientes no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos.

La Compañía y sus filiales tienen formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetas sus propiedades, vehículos, mobiliarios y equipos; así como, las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sujetos.

El siguiente es un resumen de los costos y depreciación acumulada de los centros comerciales y edificios al 30 de junio:

	2023	2022
<u>Costo</u>		
Centro Comercial Tolón	2.568.893.113	2.568.893.113
Centro Comercial Lagunita Mall	898.229.570	898.229.570
Centro Comercial San Ignacio	1.231.404.079	1.231.404.079
Centro Comercial Llano Mall	449.235.840	449.235.840
	5.147.762.602	5.147.762.602
<u>Depreciación acumulada</u>		
Centro Comercial Tolón	(427.391.209)	(390.721.549)
Centro Comercial Lagunita Mall	(155.934.002)	(143.122.010)
Centro Comercial San Ignacio	(347.628.784)	(330.037.297)
Centro Comercial Llano Mall	(110.668.899)	(101.684.179)
	(1.041.622.894)	(965.565.035)
	4.106.139.708	4.182.197.567

El rubro de Centros Comerciales incluye activos arrendados por la Compañía a terceros bajo la modalidad de arrendamientos operativos.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre 1 y 3 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por 1 ó 2 periodos iguales. Las mejoras mayores de esos establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador. Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentas como propiedades de inversión como establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión como de establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento, y la renta contingente es el ingreso variable determinado en función a un porcentaje de la utilidad generada por cada locatario.

13. Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras

Los saldos de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
<u>Porción corriente</u>		
Préstamos bancarios	-	749.224
<u>Porción no corriente</u>		
Otras obligaciones financieras	(1) 1.600.958	(1) 4.490.559

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

- (1) Al 30 de junio de 2023 y 2022, las otras obligaciones financieras incluyen saldos en moneda extranjera que asciende a US\$ 31,676 (ver Nota 21).

El siguiente es un resumen de otras obligaciones financieras al 30 de junio de 2023:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Otras obligaciones financieras</u>				
Serfincorp, C.A. (ver Nota 21)	19-06-21	12	-	1.600.958

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de junio de 2022:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras</u>				
Banco del Caribe, C.A., Banco Universal, C.A.	17-12-22	6	749.224	-
Serfincorp, C.A. (ver Nota 21)	19-06-21	12	-	4.490.559
			749.224	4.490.559

En fecha 17 de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de préstamo con Banco del Caribe, C.A. Banco Universal (BANCARIBE) por un monto de Bs. 154.096 (en bolívares nominales), representativo de 29.019.508 Unidades de Valor de Crédito Comercial (UVCC), con una tasa de interés de 6%, pagaderos en cuotas mensuales, con un plazo de vencimiento de 2 años, sin garantías.

Durante el año finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022, las obligaciones emitidas causaron gastos de intereses por Bs. 29.111 y Bs. 63.298, respectivamente.

14. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar al 30 de junio comprenden lo siguiente:

		2023		2022
Comerciales	(1)	22.561.853	(1)	40.672.206
Partes relacionadas (ver Nota 9)		30.835.564		46.197.666
Otras	(2)	19.879.600	(2)	27.606.079
		73.277.017		114.475.951

- (1) Al 30 de junio de 2023 y 2022, las cuentas por pagar comerciales incluyen saldos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 1,428,862 y US\$ 1,735,396, respectivamente (ver Nota 21).

- (2) Al 30 de junio de 2023 y 2022, las otras cuentas por pagar incluyen saldos en moneda extranjera que ascienden a US\$ 280,770 y US\$ 424,277, respectivamente (ver Nota 21).

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

15. Gastos acumulados por pagar

Los saldos de los gastos acumulados por pagar, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
Gastos administrativos y servicios	6.096.322	29.066.846
Provisión Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación	1.305.455	192.541
Honorarios profesionales	898.748	53.125
Utilidades a pagar	860.565	405.227
Débito fiscal IVA	742.064	3.819.088
Retenciones IVA a proveedores	488.847	2.689.421
Vacaciones a pagar	453.796	480.221
Retenciones ISLR a proveedores	318.684	568.571
Intereses acumulados por pagar	298.987	446.267
Impuesto a las grandes transacciones financieras	210.707	459.522
Contribuciones y retenciones laborales	124.853	151.234
Intereses prestaciones sociales	119.629	232.245
IVA a pagar	-	85.767
Otros	(1) 23.644.433	-
	<u>35.563.090</u>	<u>38.650.075</u>

(1) Al 30 de junio de 2023, los otros gastos acumulados por pagar están representados principalmente por provisiones por concepto de servicios en cuanto a la gerencia o gestión patrimonial de sus centros comerciales, que fueron delegada a Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A., Bs. 21.399.153.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los gastos administrativos incluyen provisiones de servicios, reparaciones de mobiliarios, entre otros.

16. Beneficios a los empleados

Los saldos de los beneficios a empleados, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
Acumulación para prestaciones sociales	<u>1.176.177</u>	<u>1.894.541</u>

Movimiento en el pasivo por beneficio definido (indemnizaciones laborales):

	2023	2022
Saldo al inicio del año	1.894.541	2.861.732
Efecto de la inflación	(1.518.912)	(1.749.264)
Costo por interés y servicios	1.661.945	1.986.230
Beneficios pagados en el año	(618.323)	(83.760)
Ganancias actuariales del año	(243.074)	(1.120.397)
	<u>1.176.177</u>	<u>1.894.541</u>

La valuación actuarial del valor presente de las obligaciones por beneficios definidos, fue determinada por el Sr. Evaristo Diz, actuario independiente inscrito en el Colegio de Estadísticos y Actuarios de Venezuela. El valor presente de la obligación por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio corriente y el costo del servicio pasado fueron determinados utilizando el método del beneficio proyectado de crédito unitario.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Las principales premisas actuariales al 30 de junio incluyen lo siguiente:

	2023	2022
Tasa de descuento	62,07 %	393,76 %
Tasa de incremento de salarios	50,00 %	374,77 %
Tasa de inflación de largo plazo	150,00 %	150,00 %
Tasa de mortalidad	GAM 83	GAM 83
Edad máxima de permanencia en la empresa	70 años	70 años

17. Ingresos diferidos

Los saldos de los ingresos diferidos, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2023	2022
<u>Ventas de inmuebles y oficinas</u>		
Arrendamientos cobrados por anticipado	3.595.308	1.446.580
Depósitos en garantía recibidos de clientes	785	6.449
	<u>3.596.093</u>	<u>1.453.029</u>

18. Patrimonio

Capital social

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el capital social está conformado por 111.025.339 acciones comunes, con un valor nominal de Bs. 0,0000000007 cada una.

Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de Código Comercio Venezolano, la Compañía debe constituir una reserva legal equivalente al 5% de sus respectivos resultados anuales hasta alcanzar 10% del capital social.

Los estatutos de la Compañía establecen un apartado de 10% de los resultados de año para constituir un fondo de reserva legal hasta alcanzar 50% del capital social y se continuara con un apartado de 5% hasta alcanzar 75% del capital social.

Utilidades no distribuidas

El Código de Comercio Venezolano, la Ley de Mercadeo de Valores y las Normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL), contienen disposiciones que regulan a la Compañía para la distribución de dividendos. Conforme a la Ley de Mercado de Valores, la Compañía está obligada a distribuir anualmente entre sus accionistas, y en efectivo, no menos del 25% de su utilidad neta anual, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducido las reservas legales. Sin embargo, si la Compañía presentase déficit, las utilidades deberán ser destinadas a la compensación de este.

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con el Artículo N° 117 de la Ley de Mercado de Valores, un apartado del 10% de las utilidades obtenidas para ser distribuido entre los miembros de la Junta Directiva de la Compañía.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Utilidad (pérdida) utilidad neta por acción

El cálculo del resultado por acción se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, como se detalla a continuación:

	2023	2022
Utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas en bolívares	31.460.667	(20.334.522)
Utilidad (pérdida) integral en bolívares	31.621.096	(19.214.125)
Número promedio ponderado	109.672.777	108.337.623
Utilidad (pérdida) neta por acción	0,29	(0,19)
Utilidad (pérdida) integral por acción	0,29	(0,18)

19. Impuestos

Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta para los años finalizados el 30 de junio, que se muestran en los estados consolidados de resultados, se resumen a continuación:

	2023	2022
<u>Impuesto sobre la renta</u>		
Corriente	(12.165.503)	(5.182.686)
Diferido	112.217	26.017.102
	(12.053.286)	20.834.416

Los componentes del impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo) al 30 de junio son los siguientes:

	2023	2022
<u>Impuesto sobre la renta diferido activo</u>		
Gastos acumulados por pagar	443.987	352.289
<u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</u>		
Propiedades, propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta	1.401.232.371	1.419.806.290
Obligación por garantía de prestaciones sociales	1.065.163	982.518
	1.402.297.534	1.420.788.808

Reforma de la Ley que estable el Impuesto al Valor Agregado

En fecha veintiuno (21) de agosto de 2018, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.396 Extraordinaria, mediante Decreto Constituyente la Reforma de la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que establece las siguientes modificaciones más importantes:

- El Decreto suprime el numeral 4 del artículo 18 de la Ley del IVA, respecto a la exención de los combustibles derivados de hidrocarburos, así como los insumos y aditivos destinados al mejoramiento de la calidad de la gasolina.
- Se modifica el numeral 2 del artículo 19 de la Ley, y ahora se encuentra exento la totalidad del servicio de transporte de mercancías.
- Se modifica el artículo 61 de la Ley, que desarrolla lo relativo a la alícuota adicional por concepto de consumo suntuario, eliminando las referencias en unidades tributarias previstas en los literales a, b, f, h, i y j del numeral 1, e incluyendo las referencias en dólares americanos en los literales f, h, i y j del numeral 1.
- Se deroga el Impuesto al Consumo General, de productos derivados del petróleo, previsto en el numeral 3 del artículo 48 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Hidrocarburos, publicado en Gaceta Oficial N° 38.493 de fecha cuatro (4) de agosto de 2006.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

- Finalmente, se modifica el artículo 70 de la Ley respecto de la entrada en vigencia del Decreto Constituyente de Reforma parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado que comienza a regir a partir del primer día del segundo mes calendario siguiente a la publicación en Gaceta Oficial. Sin embargo, contrariamente a lo previsto en el Decreto la reimpresión de la Ley señala su entrada en vigencia a partir del primero (1) de septiembre de 2018.

Régimen temporal de pago de anticipos del Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre La Renta para los Sujetos Pasivos calificados como Especiales

En fecha veintiuno (21) de agosto de 2018, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.396 Extraordinaria, el Decreto Constituyente que establece el Régimen temporal de pago de anticipos del Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto Sobre la Renta (ISLR) para los Sujetos Pasivos calificados como Especiales. El Decreto tiene como objeto la creación de un Régimen temporal de pago aplicable a los Sujetos Pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas de la explotación de minas, hidrocarburos de las actividades conexas, y no sean perceptores de regalías derivadas de dichas explotaciones, con excepción de las personas naturales bajo relación de dependencia.

Los anticipos del ISLR se determinan sobre los ingresos brutos producto de las ventas de bienes y prestaciones de servicios, obtenidos del período impositivo del mes anterior dentro del territorio nacional en materia de IVA, multiplicado por el porcentaje fijado, comprendido entre un límite mínimo de cero coma cinco por ciento (0,5%) y un máximo de dos por ciento (2%). La base de cálculo del anticipo de las instituciones financieras, sector bancario, seguro y reaseguro, serán los ingresos brutos obtenidos del día inmediatamente anterior, multiplicado por el porcentaje fijado.

El presente decreto entró en vigencia a partir del primero (1) de septiembre de 2018 y estará vigente hasta su derogación total o parcial por el Ejecutivo Nacional.

Fijación de la Alícuota General que establece el Impuesto al Valor Agregado

En fecha veintiséis (26) de septiembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.788 el Decreto Presidencial N° 4.079, mediante el cual se fija la alícuota impositiva general del Impuesto al Valor Agregado en dieciséis por ciento (16%), con vigencia a partir del primero (1) de enero de 2020, de conformidad con el artículo 27 de la respectiva Ley.

Este Decreto Presidencial extiende la aplicación por tiempo indefinido de la alícuota fijada de forma transitoria en el Decreto Presidencial N° 3.584, publicado en Gaceta Oficial N° 6.395 Extraordinario, de fecha diecisiete (17) de agosto de 2018, con vigencia hasta el treinta (30) de septiembre de 2019.

Reforma parcial de Ley de Impuestos a las Grandes Transacciones Financieras y decreto de exoneración

El veinticinco (25) de febrero de 2022, fue publicada en Gaceta Oficial N° 6.687 Extraordinario, la Reforma Parcial de la Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras (IGTF); siendo publicado en misma fecha, mediante Gaceta Oficial N° 6.689 Extraordinario, el Decreto N° 4.647, encargado de exonerar del pago de Impuestos a las Grandes Transacciones Financieras, los débitos que generen la compra, venta y transferencia de la custodia de títulos valores emitidos o avalados por la República o el Banco Central de Venezuela (BCV), así como los débitos o retiros relacionados con la liquidación del capital o intereses de los mismos y los títulos negociados a través de las bolsas de valores.

Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios

En fecha tres (3) de julio de 2019, se publicó en Gaceta Oficial N° 41.667, la aprobación de la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios. Dicho instrumento somete a gravabilidad el patrimonio neto de los sujetos pasivos especiales cuyo patrimonio sea igual o superior a 100.000.000 U.T., para personas jurídicas y 36.000.000 U.T., para personas naturales. Los contribuyentes están obligados a pagar cero coma veinticinco por ciento (0,25%) por la porción del patrimonio que supere los montos indicados anteriormente. A los efectos de este impuesto, constituye un hecho imponible la propiedad o posesión de patrimonios atribuibles a los sujetos pasivos.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

Reforma de la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios (Reimpresión)

En fecha dieciséis (16) de agosto de 2019, fue publicado en la Gaceta Oficial N° 41.696 el Aviso Oficial mediante el cual se reimprime por error material la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios, de fecha dos (2) de julio de 2019. Entre las reformas más relevantes que trae consigo la reedición por error material, resalta el artículo 1 de la mencionada Ley, en el cual se somete a gravabilidad el patrimonio neto de las personas naturales y jurídicas calificadas como sujetos pasivos especiales, cuyo patrimonio tenga un valor igual o superior a ciento cincuenta millones de unidades tributarias (150.000.000 U.T.).

Asimismo, se modifica el numeral 1 del artículo 6 de esta Ley, señalándose que se considera que una persona natural calificada como sujeto pasivo especial, reside en el país cuando permanezca en el país por un período continuo, o discontinuo, superior a ciento ochenta y tres (183) días del período de imposición.

Reforma del Código Orgánico Tributario

En fecha veintinueve (29) de enero de 2020, fue publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.507 Extraordinario, el Decreto Constituyente mediante el cual se dicta el Código Orgánico Tributario, que entrará en vigencia a los treinta (30) días continuos siguientes desde su publicación en la Gaceta Oficial.

20. Gastos de administración

Los gastos de administración para los años finalizados el 30 de junio, que se muestran en los estados consolidados de resultados se resumen a continuación:

	2023	2022
<u>Gastos de administración</u>		
Gastos administrativos y servicios	37.652.320	3.196.219
Honorarios profesionales	8.754.497	3.441.480
Impuestos	1.278.760	305.578
Contrato en cuenta en participación	72.814	637.895
	<u>47.758.391</u>	<u>7.581.172</u>

21. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Compañía y sus filiales presentan un exceso de activos sobre pasivos denominados en moneda extranjera por US\$ 5,219,325 y US\$ 2,379,832, respectivamente, los cuales han sido registrados a su equivalente en bolívares al tipo de cambio de Bs. 28,0162 y Bs. 5,5369 por cada 1 US\$, respectivamente, con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera".

	2023	2022
<u>Activos</u>		
Banco en moneda extranjera (ver Nota 4)	1,060,212	582,422
Caja (ver Nota 4)	215,505	219,285
Inversiones (ver Nota 5)	2,973	2,929
Cuentas por cobrar, netas de provisión (ver Nota 6)	5,252,905	3,688,183
Anticipos a proveedores (ver Nota 7)	795,257	293,153
Otros activos	-	348,465
	<u>7,326,852</u>	<u>5,134,437</u>
<u>Pasivos</u>		
Préstamos y obligaciones financieras (ver Nota 13)	31,676	31,676
Cuentas por pagar (ver Nota 14)	1,858,676	2,214,457
Gastos acumulados por pagar	28,689	28,689
Anticipos recibidos de clientes	188,486	198,684
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	281,099
	<u>2,107,527</u>	<u>2,754,605</u>
Posición monetaria neta activa	<u>5,219,325</u>	<u>2,379,832</u>

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Convenio Cambiario N° 1

En fecha siete (7) de septiembre de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.405, por el Banco Central de Venezuela (BCV), el convenio cambiario N° 1, en el que se establece las normas que regirán las operaciones de moneda extranjeras en el Sistema Financiero Nacional. El presente Convenio Cambiario tiene por objeto establecer la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, en un mercado cambiario ordenado en el que puedan desplegarse acciones para asegurar su óptimo funcionamiento. Entre los aspectos más resaltantes de este convenio, se establecen:

- La libre convertibilidad y cesan todas las restricciones que pesaban sobre las operaciones cambiarias,
- Elimina los 39 convenios precedentes que han regido el control de cambio desde su imposición en marzo de 2003,
- Se permiten las operaciones en moneda extranjera entre las personas naturales y jurídicas, siempre que las mismas hayan sido pactadas entre las partes,
- La tasa de cambio fluctuará de acuerdo con la libre oferta y demanda (art. 9),
- La cantidad mínima de oferta y demanda de divisas que podrán ofertar o demandar los postulantes no queda establecida. El BCV la establecerá mediante los mecanismos que estime pertinentes,
- Se podrá vender a través de la banca universal un monto máximo equivalente a 8.500 euros. No se especifica el lapso de tiempo que rige esta medida,
- Se autoriza la negociación de títulos (bonos) en moneda extranjera emitidos por entes públicos o privados nacionales y extranjeros,
- Se permite mantener cuentas en divisas en bancos nacionales, que pueden ser alimentadas con recursos provenientes del exterior o comprados en el mercado interno,
- Las monedas extranjeras originadas por concepto de exportaciones de hidrocarburos, incluidos los hidrocarburos gaseosos y otros se deben vender al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los exportadores podrán manejar hasta 80% de las divisas obtenidas por sus ventas externas. El 20% restante debe ser vendido al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los operadores cambiarios pueden retener hasta 25% de las divisas cambiadas a los turistas. El restante 75% debe venderse al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los operadores cambiarios entregarán a los turistas una tarjeta prepago con el monto en bolívares correspondiente a la cantidad de moneda extranjera canjeada a tasa oficial,
- Los turistas podrán adquirir moneda extranjera hasta 25% del monto vendido durante su estadía en el país,
- Los hoteles de cuatro y cinco estrellas podrán servir como operadores cambiarios previa autorización y establecimiento de un convenio con un banco corresponsal,
- Hoteles, líneas aéreas y operadores turísticos en general solo recibirán de los turistas, divisas. Podrán recibir bolívares si demuestran que los adquirieron en un operador autorizado.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 Al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Expresadas en bolívares constantes)

22. Contingencias

Antejuicio Administrativo con Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC)

En agosto de 2007 Venezolana de Turismo – Venetur decretó, mediante un Acto Administrativo, la rescisión unilateral del contrato suscrito con Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC), filial totalmente poseída por Humboldt International. Ltd., en la cual la filial INVACA mantiene un interés del 50% y asumió la operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. El 13 de noviembre de 2007 el Ministerio del Poder Popular para la Cultura emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo N° 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural. Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo N° 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo N° 1 de la Ley que establece el factor cálculo de contribuciones, garantías, sanciones, beneficios procesales o de otra naturaleza en leyes vigentes, se impone una multa de 1.000 U.T., esto sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que puedan existir. El 28 de enero de 2008 ITC presentó un Recurso Jerárquico ante el Ministerio del Poder Popular para la Cultura contra el silencio administrativo del Instituto del Patrimonio Cultural, relacionado con el recurso de reconsideración interpuesto contra la Providencia N° 036/07.

Asimismo, la Providencia mencionada ordena a ITC la inmediata reconstrucción y restauración del Conjunto Arquitectónico y Paisajístico ubicado en el Parque Nacional El Ávila, bajo la dirección y supervisión del Instituto del Patrimonio Cultural, obras que incluyen las demoliciones de los agregados realizados por ITC; además de las intervenciones restaurativas de todas las áreas del complejo, incluyendo aquellas que fueron desatendidas. La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de su resolución final (ver Nota 1).

23. Resultado monetario del ejercicio

El resultado monetario del ejercicio, que se muestra los estados consolidados de resultados, al 30 de junio, representa el efecto de la inflación sobre las partidas y transacciones monetarias, como se resume a continuación:

	Años finalizados el 30 de junio de	
	2023	2022
Posición monetaria al inicio del año	45.662.932	(42.773.583)
Aumentos:		
Ingresos operativos	245.102.511	164.152.435
Disminución de propiedades de inversión e inmuebles para la disponibles para la venta	990.832	34.999.743
Impuesto diferido	112.217	25.997.195
Resultado actuarial	243.074	1.120.397
Diferencia en cambio	197.278.443	49.263.523
	<u>443.727.077</u>	<u>275.533.293</u>
Disminuciones:		
Costos y gastos directos	(88.475.707)	(109.366.596)
Gastos financieros, neto	(16.406.797)	(9.658.041)
Impuesto sobre la renta	(12.165.503)	(5.182.684)
Gastos de administración	(47.758.391)	(7.561.265)
Adiciones de propiedades	(8.624.176)	(3.406.961)
	<u>(173.430.574)</u>	<u>(135.175.547)</u>
Posición monetaria neta al final del año	315.959.435	97.584.163
Posición monetaria del año	147.543.618	45.662.932
Pérdida monetaria	<u>(168.415.817)</u>	<u>(51.921.231)</u>

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

24. Leyes, decretos y otras regulaciones

Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación (LOCTI)

En fecha dieciocho (18) de noviembre de 2014, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.151, el Decreto N° 1.411, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma de la Ley Orgánica de Ciencia Tecnología e Innovación. Bajo los efectos de esta Ley las personas jurídicas, entidades privadas o públicas domiciliadas o no en la República Bolivariana de Venezuela que realicen actividades en el Territorio Nacional y hayan obtenido ingresos brutos anuales superiores a cien mil Unidades Tributarias (100.000 U.T.) en el ejercicio fiscal inmediatamente anterior, deberán aportar anualmente un porcentaje de dichos ingresos que va desde el 0,5% hasta el 2%, según la actividad económica que realice la empresa y que deberán cancelarlo durante el segundo trimestre posterior al cierre fiscal de la empresa.

Ley Orgánica de Drogas (LOD)

En Gaceta Oficial N° 39.546 de fecha cinco (5) de noviembre de 2010, fue publicada la Ley Orgánica de Drogas, donde se establece que las personas jurídicas, privadas, consorcios y entes público con fines empresariales, que ocupen cincuenta (50) trabajadores o más están obligados a liquidar el uno por ciento (1%) de su ganancia o utilidad en operaciones del ejercicio ante el Fondo Nacional Antidrogas dentro de los sesenta (60) días continuos a partir del cierre del ejercicio fiscal.

Creación de la Superintendencia Nacional Antidrogas

En fecha dieciocho (18) de febrero de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.070, el Decreto N° 4.432, mediante el cual la Oficina Nacional Antidrogas (ONA) pasó a ser la Superintendencia Nacional Antidrogas (SNA).

Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física

En fecha veintitrés (23) de agosto de 2011, el Ejecutivo Nacional publicó en Gaceta Oficial N° 39.741 la Ley Orgánica de Deporte Actividad Física y Educación Física, la cual tiene por objeto establecer las bases para la educación física, regular la promoción, organización y administración del deporte y la actividad física como servicios públicos. En dicha norma, se crea el "Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte, la Actividad Física y la Educación Física", el cual estará constituido por los aportes a cargo de las empresas que asciende del uno por ciento (1%) sobre la utilidad neta o ganancia contable anual, cuando esta supera las veinte mil (20.000) Unidades Tributarias y que deberán ser cancelados dentro de los ciento veinte (120) días continuos del cierre del ejercicio contable.

El Reglamento de ésta Ley establece que los sujetos pasivos deben realizar una declaración estimada del 0,25% de la utilidad neta o ganancia contable del ejercicio económico del año inmediatamente anterior y que deberá cancelarse a los ciento noventa (190) días del cierre del ejercicio contable.

25. Eventos posteriores

Valores máximos aplicables a impuestos y tasas estatales y municipales

De manera extraoficial, fue dada a conocer la Resolución N° 011-2023, dictada por el Ministerio del Poder Popular de Economía, Finanzas y Comercio Exterior en fecha veintinueve (29) de diciembre de 2023, la cual, tiene como objeto establecer: (i) el Clasificador de Armonización de Actividades Económicas, con los correspondientes límites máximos para las alícuotas y el mínimo tributable aplicable por concepto de Impuesto Sobre Actividades Económicas (ISAE); (ii) los valores máximos aplicables para la determinación del Impuesto a los Inmuebles Urbanos y Periurbanos; (iii) los valores máximos aplicables por concepto de Impuesto Municipal sobre Vehículos; (iv) los valores aplicables al Régimen Tributario Simplificado para los Emprendimientos; y (v) las tasas municipales según su tipología.

INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de junio de 2023 y 2022
(Expresadas en bolívares constantes)

Liquidación, autoliquidación, pago y declaración mensual de los aportes del FONACIT

En fecha 05 de febrero de 2024, fue publicado Gaceta Oficial la Providencia N° 015-004-2024, mediante el cual se establece el procedimiento de liquidación, autoliquidación, pago y declaración mensual de los aportes al FONACIT.

Aumento de capital social

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas registrada en la fecha 10 de agosto de 2023, se consideró y resolvió la modificación del capital social estatutario de la compañía, de la cantidad de cero con siete mil setecientos setenta y dos millonésimas de Bolívares (Bs. 0,007772) a SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO BOLÍVARES CON 01/100 CÉNTIMO (BS. 7.771.774,01), dividido en CIENTO ONCE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTAS CUARENTA Y TRES (111.025.343) acciones nominativas, a través de un aumento del valor nominal de la acción, quedando en CERO CON SIETE CENTÉSIMAS DE BOLÍVARES (Bs. 0,07) cada una, mediante la capitalización de la partida de patrimonio, (Utilidades No Distribuidas), con un aporte de SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO BOLÍVARES (Bs. 7.771.774,00).