

**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 2022 y 2021  
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 2022 y 2021

---

Índice

	<u>Pág.</u>
<b>INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES</b>	
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
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>5</b>

## **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 2022, 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 2022, 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 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 es responsable 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 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, 2 de agosto de 2023

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
<b>ACTIVO</b>			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3, 4 y 21	4.944.685	8.296.512
Inversiones	3, 5 y 21	16.229	72.451
Documentos y cuentas por cobrar, neto	3, 6 y 21	31.980.230	28.649.893
Anticipos a proveedores y contratistas	3 y 7	5.389.913	1.524.476
Gastos pagados por anticipado	3 y 8	4.116.259	2.209.537
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	3 y 10	2.328.979	9.268.346
Total activo corriente		<u>48.776.295</u>	<u>50.021.215</u>
Activo no corriente:			
Inversiones	3, 5 y 21	17.107	44.006
Propiedades de inversión	3 y 11	14.501.612	14.501.612
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	3 y 12	829.200.485	843.604.913
Impuesto diferido	3 y 19	69.848	21.868
Otros activos		1.931.085	2.207.413
Total activo no corriente		<u>845.720.137</u>	<u>860.379.812</u>
Total activo		<u>894.496.432</u>	<u>910.401.027</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
Pasivo corriente:			
Préstamos y obligaciones financiera	3, 13 y 21	148.548	391.643
Cuentas por pagar	3, 14 y 21	22.697.042	18.977.699
Impuesto sobre la renta por pagar	3 y 19	356.533	280.318
Gastos acumulados por pagar	3, 15 y 21	7.663.115	5.971.477
Anticipos recibidos de clientes		1.598.752	3.236.396
Beneficios a los empleados	3 y 16	375.629	567.393
Total pasivo corriente		<u>32.839.619</u>	<u>29.424.926</u>
Pasivo no corriente:			
Préstamos y obligaciones financieras	3, 13 y 21	890.339	1.709.268
Cuentas por pagar	3, 14 y 21	-	43
Ingresos diferidos	3 y 17	288.091	869.259
Impuesto diferido	3 y 19	281.698.497	294.411.667
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		1.514.674	2.911.085
Total pasivo no corriente		<u>284.391.601</u>	<u>299.901.322</u>
Total pasivo		<u>317.231.220</u>	<u>329.326.248</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social actualizado (equivalente al capital social nominal de Bs. 0,007772)	3 y 18	58.496.511	58.496.511
Prima en emisión de acciones		2.315.955	2.315.955
Beneficios (pérdidas) actuariales		244.185	22.045
Superávit por revaluación		295.481.912	305.434.660
Utilidades retenidas (déficit acumulado):			
Reserva legal		17.443.792	17.443.792
Utilidades no distribuidas (pérdidas acumuladas)		63.333.266	58.188.049
		<u>80.777.058</u>	<u>75.631.841</u>
Intereses minoritarios		139.949.591	139.173.767
Total patrimonio		<u>577.265.212</u>	<u>581.074.779</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>894.496.432</u>	<u>910.401.027</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 2022 y 2021  
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
Ingresos por arrendamientos, servicios y estacionamiento		32.546.353	37.826.332
Costo por arrendamientos, servicios y estacionamiento		(21.684.015)	(22.898.699)
Gasto de depreciación de propiedades	3 y 12	(15.079.922)	(6.640.895)
(Pérdida) utilidad bruta		(4.217.584)	8.286.738
Gastos de administración	20	(1.503.112)	(5.538.584)
(Pérdida) utilidad operativa		(5.720.696)	2.748.154
Pérdida por valorización de las propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta		-	(14.735.911)
Gastos financieros, neto	3	(1.914.891)	(433.200)
Diferencia en cambio	3 y 21	9.767.434	14.797.016
(Pérdida) ganancia monetaria	3 y 23	(10.294.375)	70.998.535
		(2.441.832)	70.626.440
(Pérdida) utilidad antes de provisión para impuesto sobre la renta		(8.162.528)	73.374.594
Provisión para impuesto sobre la renta:			
Corriente	3 y 19	(1.027.566)	(2.370.168)
Diferido	3 y 19	5.158.387	(7.870.259)
		4.130.821	(10.240.427)
(Pérdida) utilidad neta		(4.031.707)	63.134.167
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		(4.807.531)	62.056.118
Intereses minoritarios		775.824	1.078.049
(Pérdida) utilidad neta		(4.031.707)	63.134.167
(Pérdida) utilidad neta por acción		(0,04)	0,58
Otros resultados integrales:			
Efecto por beneficios (pérdidas) actuariales, neto de impuesto diferido		(222.140)	378.148
Efecto del superávit por revaluación de propiedades, mobiliario y equipos, neto de impuesto diferido		-	183.070.232
		(222.140)	183.448.380
(Pérdida) utilidad neta integral		(4.253.847)	246.582.547
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		(5.072.418)	242.372.021
Intereses minoritarios		818.571	4.210.526
		(4.253.847)	246.582.547
(Pérdida) utilidad neta integral por acción		(0,04)	2,28

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 2022 y 2021  
 (Expresados en bolívares constantes)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Beneficios (pérdidas) actuariales	Utilidades retenidas (déficit acumulado)		Superávit por revaluación	Intereses minoritarios	Total patrimonio
				Reserva legal	Utilidades no distribuidas (pérdidas acumuladas)			
Saldos, al 30 de junio de 2020	58.496.511	2.315.955	(356.103)	17.443.792	(17.500.867)	164.160.444	109.932.500	334.492.232
Utilidad neta	-	-	-	-	62.056.118	-	1.078.049	63.134.167
Superávit por revaluación	-	-	-	-	-	154.907.014	28.163.218	183.070.232
Beneficios actuariales	-	-	378.148	-	-	-	-	378.148
Amortización del superávit por revaluación	-	-	-	-	13.632.798	(13.632.798)	-	-
Saldos, al 30 de junio de 2021	58.496.511	2.315.955	22.045	17.443.792	58.188.049	305.434.660	139.173.767	581.074.779
Pérdida neta	-	-	-	-	(4.807.531)	-	775.824	(4.031.707)
Beneficios actuariales	-	-	222.140	-	-	-	-	222.140
Amortización del superávit por revaluación	-	-	-	-	9.952.748	(9.952.748)	-	-
Saldos, al 30 de junio de 2022	58.496.511	2.315.955	244.185	17.443.792	63.333.266	295.481.912	139.949.591	577.265.212

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 2022 y 2021  
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
(Pérdida) utilidad antes de intereses minoritarios		(4.031.707)	63.134.167
Resultado atribuible a los intereses minoritarios		<u>(775.824)</u>	<u>(1.078.049)</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas		(4.807.531)	62.056.118
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	3 y 12	15.079.922	8.685.744
Pérdida por valoración de propiedades de inversión e inmuebles disponibles para la venta	3, 11 y 12	-	14.735.911
Cambios netos en activos y pasivos operacionales:			
Documentos y cuentas por cobrar	3	(3.330.337)	5.448.942
Anticipos a proveedores y gastos pagados por anticipado	3	(5.772.159)	(4.585.137)
Impuesto diferido activo	3	(47.980)	(20.187)
Otros activos		276.328	(2.207.413)
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	3	5.410.981	(75.914.522)
Anticipos recibidos de clientes		(1.637.644)	3.134.157
Obligación por garantía de prestaciones sociales	3	30.376	601.126
Impuesto sobre la renta por pagar		76.215	28.697
Impuesto diferido pasivo		(12.713.170)	(43.950.280)
Ingresos diferidos		(581.168)	(2.629.852)
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		<u>(1.396.411)</u>	<u>1.536.247</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades operacionales		<u>(9.412.578)</u>	<u>(33.080.449)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión:			
Ventas de inmuebles disponibles para la venta	3 y 10	6.939.367	1.136.673
Adquisición de inversiones, netas de retiro		83.121	8.781.035
Adiciones de propiedades	3 y 12	<u>(675.494)</u>	<u>(1.136.673)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		<u>6.346.994</u>	<u>8.781.035</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento:			
Préstamos y obligaciones financieras		(1.062.024)	(1.431.900)
Cuentas por pagar		(43)	(1.084)
Intereses minoritarios		<u>775.824</u>	<u>29.241.267</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(286.243)</u>	<u>27.808.283</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(3.351.827)	3.508.869
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>8.296.512</u>	<u>4.787.643</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3 y 4	<u><u>4.944.685</u></u>	<u><u>8.296.512</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 2022 y 2021  
(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 2022 y 2021 la Compañía y sus filiales tienen 192 y 209 empleados respectivamente.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Compañía y sus filiales cuentan con 117.000 metros cuadrados de superficie de productos inmobiliarios aproximadamente.

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 2021, fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 14 de octubre de 2022 y fueron aprobados por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas en fecha 26 de abril de 2023 y 28 de abril de 2023, respectivamente.

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 2 de agosto de 2023 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 2022 y 2021  
 (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 2022 y 2021 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:

	2022	2021
Al inicio	1.383.038.455.119,50	53.033.212.824,90
Al final (A)	3.557.760.912.588,80	1.383.038.455.119,50
Promedio	2.583.527.354.915,70	522.272.145.697,83
Inflación	157,24 %	2.507,87 %

(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, los inventarios de inmuebles disponibles para la venta y las propiedades incluidas en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos al 30 de junio de 2022, se presentan a valores determinados a partir de avalúo realizado por perito evaluador independiente, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Al 30 de junio de 2021, se encuentran presentados a valores determinados por peritos evaluadores independientes, con base en los avalúos practicados durante los años terminados en esas fechas, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 (ver Notas 10, 11 y 12).
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 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

5. 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.
6. 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).

Reclasificaciones del año 2021

Ciertas partidas de los estados financieros al 30 de junio de 2021, han sido reclasificadas para efectos de conformar su presentación, con los estados financieros al 30 de junio de 2022.

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 de 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 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:

Filiales	Actividad	2022	2021	Fecha de cierre
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	100,00	30-06
Inversiones Beбето, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	100,00	31-12
Quiero Ser, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100,00	100,00	30-06
Fondo de Valores Comercializadora, C.A.	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de inmuebles	100,00	100,00	31-12
Operadora Paseo El Hatillo, La Lagunita, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100,00	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	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	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.				
Promotora M-18	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	62,91	62,91	31-12
Lagunita Mall, C.A. y su filial totalmente poseída: Comercializadora Paseo La Lagunita	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	65,00	65,00	31-12
Comercializadora San Ignacio, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	78,50	78,50	31-03
	Gestión y administración de inmuebles	100,00	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 2022 y 2021  
(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
- Los valores razonables de las propiedades incluidas en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos, propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta, estimados por peritos evaluadores independientes.
- 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

(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 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 2022 y 2021

(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.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

La gerencia considera como equivalentes de efectivo 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

Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. 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. Las cuentas por cobrar son presentadas en el estado consolidado de situación financiera como cuentas por cobrar comerciales (ver Nota 6).

#### Anticipos a proveedores y contratistas

Los anticipos a proveedores y contratistas corresponden a fondos otorgados a terceros 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

Los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a fondos otorgados por anticipos de impuesto sobre la renta y otros impuestos, y a seguros pagados por anticipado, los cuales se registran en el momento en que se pagan y se amortizan en el momento en que se causan (ver Nota 8).

#### Inventario de inmuebles disponibles para la venta

Al 30 de junio de 2022, el inventario de inmuebles disponibles para la venta se presenta al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martín Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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". Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, 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. 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 (ver Nota 10).

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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

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

Al 30 de junio de 2022, las propiedades de inversión se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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". Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin 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. 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.

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

Al 30 de junio de 2022, las propiedades, mobiliarios y equipos se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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". Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin 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. Los mobiliarios y equipos, se presentan al costo histórico ajustado por los efectos de la inflación al 30 de junio de 2022 y 2021, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida (ver Nota 12).

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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
Equipos	5
Vehículos	4-5
Mobiliario	3-5
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 lo hubiere. El deterioro es determinado por la Compañía y sus filiales con base en las unidades generadoras de efectivo.

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.

#### 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 arrendamientos operativos son registrados como ingresos en los resultados consolidados del año bajo el método de línea recta, con base en el período del arrendamiento.

#### 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).

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

---

#### 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.

Adicionalmente, bajo la NIC 12 se reconoce en los resultados del año, desde la fecha de origen, el efecto sobre el 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).

#### 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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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.

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.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

---

#### 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 presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compra y venta de los apartamentos y oficinas que se encuentran en etapa de desarrollo y los ingresos por publicidad diferidos representados por el alquiler de espacios publicitarios en los centros comerciales, entre otros. Los ingresos diferidos se presentan al costo actualizado utilizando el coeficiente derivado del INPC desde su fecha de reconocimiento. Asimismo, la Compañía registra como ingresos diferidos, aquellos los arrendamientos cobrados por anticipado a sus aliados comerciales (ver Nota 17).

#### 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) por acción

La utilidad (pérdida) neta por acción por los años terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, 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 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:

##### Arrendamiento

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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.

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 resultados y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en otro resultado integral. 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 otro resultado integral.

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

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 a la fecha de los estados consolidados de situación financiera, son incluidos en los estados financieros. 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:

	2022	2021
Efectivo en bancos en moneda nacional	495.413	549.039
Efectivo en bancos en moneda extranjera (1)	3.228.830	6.960.967
Caja en moneda extranjera (2)	1.215.572	785.708
Caja moneda nacional	4.870	798
	4.944.685	8.296.512

- (1) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el saldo es equivalente a US\$ 582,422 y US\$ 840,215, respectivamente, y corresponde a efectivo mantenido en instituciones bancarias en el extranjero (ver Nota 21).
- (2) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el saldo incluye US\$ 219,285 y US\$ 94,838 respectivamente, y corresponde a efectivo mantenido por la compañía 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:

	2022	2021
<u>Corriente</u>		
Depósitos en instituciones financieras (ver Nota 21)	16.229	24.201
Glaskell Management, LLC (ver Nota 21)	-	48.250
	16.229	72.451
	2022	2021
<u>No Corriente</u>		
Saint Mark's Fund	17.107	44.006
	17.107	44.006

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

Los depósitos en instituciones financieras, corresponden a portafolio de inversión en moneda extranjera, equivalente a US\$ 2,929 y US\$ 2,901, respectivamente (ver Nota 21).

Las inversiones con Glaskell Management, LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3 % de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 62 días hasta 647 días. Al 30 de junio de 2021 equivalen a US\$ 5,824 (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:

	2022	2021
Comerciales	11.143.738	15.180.773
Menos: provisión para cuentas de cobro dudoso	(1.338.862)	(6.455.815)
	9.804.876	8.724.958
Empleados y directores	367.446	251.632
Relacionadas (ver Nota 9)	15.816.374	11.254.758
Otras cuentas por cobrar	5.991.534	8.418.545
	31.980.230	28.649.893

Al 30 de junio de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente al arrendamiento de inmuebles y administración de inmuebles pendientes de cobro.

**7. Anticipos a proveedores y contratistas**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, los anticipos a proveedores y contratistas ascienden a Bs. 5.389.913 y Bs. 1.524.476, respectivamente, los cuales incluyen anticipos otorgados a diferentes Compañías para la ejecución y desarrollo de sus proyectos; así como, su mantenimiento. Estos anticipos se encuentran amparados en contratos suscritos entre las partes, donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías.

Durante el período finalizado el 30 de junio de 2022, la Compañía y sus filiales efectuaron desembolsos a proveedores y contratistas por Bs. 312.148, 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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

**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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Crédito fiscal IVA Compras	936.933	182.357
IVA retenido por clientes	727.178	101.469
ISLR retenido por clientes	550.498	123.716
Impuesto sobre la renta estimado	307.470	108.947
Seguro pagado por anticipados	116.197	322.459
Intereses pagados por anticipado	41.459	16.954
Licencias y mantenimiento de programas	22.467	-
Otros	1.414.057	1.353.635
	<u>4.116.259</u>	<u>2.209.537</u>

**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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por cobrar</u> (ver Nota 6):		
Compañías Relacionadas:		
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	10.067.808	10.627.429
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	4.146.083	563.752
LOPCO de Venezuela, C.A.	621.918	-
Parking Centro San Ignacio, C.A.	335.446	-
Condominio General Paseo el Hatillo	252.051	1
Administradora DCC, C.A.	141.525	-
Servicios Águila, C.A.	117.344	-
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	59.347	-
Parking Parque Ávila, C.A.	35.684	-
Otras	39.168	63.576
	<u>15.816.374</u>	<u>11.254.758</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

	2022	2021
<u>Cuentas por pagar</u> (ver Nota 14):		
<u>Corriente:</u>		
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	5.388.601	13.936
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	2.679.353	1.034.365
Parking Centro San Ignacio, C.A.	952.641	-
Parking Parque Ávila, C.A.	91.247	-
LOPCO de Venezuela, C.A.	28.463	-
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	13.420	-
Administradora DDC, C.A.	3.381	-
Otras	2.463	1.423.740
	<u>9.159.569</u>	<u>2.472.041</u>
<u>No corriente:</u>		
F.V.I Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	-	43

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 aun permanencia 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 de Bs. 0,45 (en valores nominales), que comprende Bs. 0,95 (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs. 0,36 (en valores nominales) 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 presentará 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).

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

10. Inventario de inmuebles disponibles para la venta

	2022	2021
<u>Disponibles para la venta</u>		
Residencias Pórtico El Ávila	1.369.196	8.308.563
Apartamentos – Tolón II	959.783	959.783
	2.328.979	9.268.346

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.

Durante el año finalizado el 30 de junio de 2021, la Compañía reclasificó a propiedades, mobiliarios y equipos, el local comercial ubicado en el Centro Comercial San Ignacio.

Al 30 de junio de 2022, el inventario de inmuebles disponibles para la venta se presenta al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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”. Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 avaluador independientes no relacionado con la Compañía, registrando una ganancia por valorización de Bs. 3.470.298 en el estado de resultados a esa fecha.

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 futuros, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles.

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:

	2022	2021
Edificio Mene Grande	11.250.139	11.250.139
Terreno Loma Linda	3.251.473	3.251.473
	14.501.612	14.501.612

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio es el siguiente:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	14.501.612	32.707.820
Pérdida por revalorización	-	(18.206.208)
Saldo al final del año	14.501.612	14.501.612

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

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 2022, las propiedades de inversión se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martín Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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". Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martín Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía, registrando una pérdida por valorización de Bs. 18.206.209, en el estado de resultados a esa fecha.

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.

**12. Propiedades, mobiliarios y equipos, neto**

Los saldos de las propiedades, mobiliarios y equipos, neto, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de junio, se resumen a continuación:

	2022				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Superávit por revaluación	Saldo final
Costo:					
Centros comerciales	1.019.966.687	675.494	-	-	1.020.642.181
Mobiliarios	8.779.369	-	-	-	8.779.369
Equipos	2.105.862	-	-	-	2.105.862
Vehículos	5.254.650	-	-	-	5.254.650
Instalaciones	271.654	-	-	-	271.654
	<u>1.036.378.222</u>	<u>675.494</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.037.053.716</u>
Depreciación acumulada:					
Centros comerciales	(176.361.774)	(15.079.922)	-	-	(191.441.696)
Mobiliarios	(8.779.369)	-	-	-	(8.779.369)
Equipos	(2.105.861)	-	-	-	(2.105.861)
Vehículos	(5.254.650)	-	-	-	(5.254.650)
Instalaciones	(271.655)	-	-	-	(271.655)
	<u>(192.773.309)</u>	<u>(15.079.922)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(207.853.231)</u>
	<u>843.604.913</u>	<u>(14.404.428)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>829.200.485</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

	2021				Saldo final
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Superávit por revaluación	
<b>Costo:</b>					
Centros comerciales	599.075.606	1.136.673	-	419.754.408	1.019.966.687
Mobiliarios	8.779.369	-	-	-	8.779.369
Equipos	2.105.862	-	-	-	2.105.862
Vehículos	5.254.650	-	-	-	5.254.650
Instalaciones	271.654	-	-	-	271.654
	<u>615.487.141</u>	<u>1.136.673</u>	<u>-</u>	<u>419.754.408</u>	<u>1.036.378.222</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Centros comerciales	(104.541.830)	(6.640.895)	-	(65.179.049)	(176.361.774)
Mobiliarios	(8.253.168)	(526.201)	-	-	(8.779.369)
Equipos	(1.698.667)	(407.194)	-	-	(2.105.861)
Vehículos	(4.204.552)	(1.050.098)	-	-	(5.254.650)
Instalaciones	(210.299)	(61.356)	-	-	(271.655)
	<u>(118.908.516)</u>	<u>(8.685.744)</u>	<u>-</u>	<u>(65.179.049)</u>	<u>(192.773.309)</u>
	<u>496.578.625</u>	<u>(7.549.071)</u>	<u>-</u>	<u>354.575.359</u>	<u>843.604.913</u>

Durante el año finalizado el 30 de junio de 2021, la Compañía decidió acelerar el gasto de depreciación de sus mobiliarios, equipos, vehículos e instalaciones, registrando un gasto de Bs. 2.044.849.

Al 30 de junio de 2022, los centros comerciales se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martín Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, 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". Al 30 de junio de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, 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 tiene 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:

	2022	2021
<b>Costo</b>		
Centro Comercial Tolón	509.332.087	508.932.197
Centro Comercial Lagunita Mall	178.091.155	177.815.551
Centro Comercial San Ignacio	244.149.360	244.149.360
Centro Comercial Llano Mall	89.069.579	89.069.579
	<u>1.020.642.181</u>	<u>1.019.966.687</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Centro Comercial Tolón	(77.468.004)	(70.197.544)
Centro Comercial Lagunita Mall	(28.376.670)	(25.836.448)
Centro Comercial San Ignacio	(65.436.193)	(61.948.345)
Centro Comercial Llano Mall	(20.160.829)	(18.379.437)
	<u>(191.441.696)</u>	<u>(176.361.774)</u>
	<u>829.200.485</u>	<u>843.604.913</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

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:

	2022	2021
<u>Porción corriente</u>		
Préstamos bancarios	148.548	391.643
<u>Porción no corriente</u>		
Otras obligaciones financieras	890.339	1.709.268

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 %	Monto original	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Préstamos bancarios y otros</u>					
Banco del Caribe, C.A., Banco Universal, C.A.	17-12-22	6	396.400	148.548	-
Serfincorp, C.A. (ver Nota 21)	19-06-21	12		-	890.339
				148.548	890.339

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de junio de 2021:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Préstamos bancarios y otros</u>					
Banco del Caribe, C.A., Banco Universal, C.A.	17-12-22	6	396.400	391.643	-
Serfincorp, C.A. (ver Nota 21)	19-06-21	12		-	1.709.268
				391.643	1.709.268

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

**14. Cuentas por pagar**

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

	2022	2021
<u>Corriente:</u>		
Comerciales	8.064.041	2.027.587
Relacionadas (ver Nota 8)	9.159.569	2.472.041
Otras	5.473.432	14.478.071
	<u>22.697.042</u>	<u>18.977.699</u>
	2022	2021
<u>No corriente:</u>		
Relacionadas (ver Nota 8)	-	43

**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:

	2022	2021
Gastos administrativos y servicios	5.763.057	4.740.384
Débito fiscal IVA	757.207	116.768
Retenciones IVA a proveedores	533.229	55.316
Retenciones ISLR a proveedores	112.730	17.658
Vacaciones a pagar	95.213	136.553
Impuesto a las grandes transacciones financieras	91.109	-
Intereses acumulados por pagar	88.481	203.513
Utilidades a pagar	80.344	78.115
Intereses prestaciones sociales	46.047	11.306
Provisión Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación	38.175	10.595
Contribuciones y retenciones laborales	29.985	407.447
IVA a pagar	17.005	175.675
Honorarios profesionales	10.533	-
Patente municipal	-	18.147
	<u>7.663.115</u>	<u>5.971.477</u>

Al 30 de junio de 2022 y 2021, los gastos administrativos incluyen provisiones de servicios, reparaciones de mobiliarios, entre otros.

**16. Beneficios a 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:

	2022	2021
Acumulación para prestaciones sociales	<u>375.629</u>	<u>567.393</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	567.393	539.218
Efecto de la inflación	(346.825)	(518.541)
Costo por interés y servicios	393.808	17.965
Beneficios pagados en el año	(16.607)	(44.200)
Pérdidas (ganancias) actuariales del año	(222.140)	572.951
	<u>375.629</u>	<u>567.393</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.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tasa de descuento	393,76 %	156,59 %
Tasa de incremento de salarios	374,77 %	146,72 %
Tasa de inflación de largo plazo	150 %	500 %
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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ventas de inmuebles y oficinas</u>		
Arrendamientos cobrados por anticipado	286.812	864.782
Depósitos en garantía recibidos de clientes	1.279	4.477
	<u>288.091</u>	<u>869.259</u>

**18. Patrimonio****Capital social**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Al 30 de junio de 2022 y 2021

(Expresadas en bolívares constantes)

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.

(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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Pérdida) utilidad atribuible a los accionistas en bolívares	(4.031.707)	63.134.168
(Pérdida) utilidad integral en bolívares	(4.253.847)	246.582.547
Número promedio ponderado	108.337.623	108.337.625
(Pérdida) utilidad neta por acción	(0,04)	0,58
(Pérdida) utilidad integral por acción	(0,04)	2,28

**19. Impuestos**Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta para los años finalizados el 30 de junio comprende lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Impuesto sobre la renta</u>		
Corriente	(1.027.566)	(2.370.168)
Diferido	5.158.387	(7.870.259)
	<u>4.130.821</u>	<u>(10.240.427)</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido activo</u>		
Gastos acumulados por pagar	69.848	21.868
	<u>69.848</u>	<u>21.868</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</u>		
Propiedades, propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta	281.503.694	294.216.864
Obligación por garantía de prestaciones sociales	194.803	194.803
	<u>281.698.497</u>	<u>294.411.667</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

Decreto N° 3.584, mediante el cual se establece la alícuota impositiva general del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en 16 % aplicable en el ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019

En fecha diecisiete (17) de agosto de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.395 Extraordinaria el Decreto N° 3.584, mediante el cual se dicta el Decreto N° 67 en el marco del Estado de Excepción y Emergencia Económica por el cual se establece la Alícuota Impositiva General del Impuesto al Valor Agregado en dieciséis por ciento (16 %) aplicable en el ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019.

Reforma de la Ley que establece 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.
- 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 del presente año.

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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.

Exoneración del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Importación y la Tasa por Determinación del Régimen Aduanero de las Importaciones definitivas de Bienes Muebles Corporales de la Administración Públicas Nacional y el Sector Privado

En fecha veintiséis (26) de septiembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.497 Extraordinario el Decreto N° 4.080, mediante el cual se exonera hasta el treinta (30) de septiembre de 2020, del pago del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Importación y la Tasa por Determinación del Régimen Aduanero, a las importaciones definitivas de bienes muebles corporales, nuevos o usados, en cuanto sea aplicable, realizadas por los órganos y entes de la Administración Pública Nacional, así como las realizadas con recursos propios, por las personas naturales o jurídicas, clasificados en los códigos arancelarios señalados en el apéndice I del mencionado Decreto. El Ministro con competencia en materia de Economía y Finanzas queda facultado para modificar los códigos arancelarios correspondientes a los bienes y productos objetos de esta exoneración.

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.

Determinación y pago de las obligaciones tributarias en moneda extranjera o criptodivisas

En fecha veintiocho (28) de septiembre de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial No 6.420 Extraordinario el Decreto N° 35 en el marco del Estado de Excepción y de Emergencia Económica, mediante el cual los sujetos pasivos que realicen operaciones en el Territorio Nacional en moneda extranjera o criptodivisas, autorizadas por la Ley, a través de los Convenios Cambiarios suscritos entre el Ejecutivo Nacional y el Banco Central de Venezuela (BCV) o mediante Decreto Presidencial, que constituyan hechos imposables generadores de tributos nacionales, deberán determinar y pagar las obligaciones en moneda extranjera o criptodivisas. Se exceptúa de la aplicación del presente Decreto: (i) las operaciones de los títulos valores negociados en la Bolsa de Valores; (ii) la exportación de bienes y servicios, realizada por órganos o entes públicos. La determinación y pago de las obligaciones tributarias en moneda extranjera o criptodivisas previsto en este Decreto, será aplicable al tributo, sus accesorios y sanciones derivadas de su incumplimiento. Finalmente, el presente Decreto entró en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial el pasado veintiocho (28) de septiembre de 2018.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

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.

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.

Normas de Actualización del Valor de Bienes y Derechos, así como los Requisitos y Formalidades para la Declaración y Pago del Impuesto a los Grandes Patrimonios

En fecha diecinueve (19) de agosto de 2019, fue publicada en la Gaceta Oficial N° 41.697 la Providencia Administrativa N° SNAT/2019/00213 relativa a las Normas de Actualización del Valor de Bienes y Derechos, así como los Requisitos y Formalidades para la Declaración y Pago del Impuesto a los Grandes Patrimonios, dictada por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT).

Exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta a Personas Naturales con salarios o ingresos no superiores a cinco (5) salarios mínimos

El dieciocho (18) de enero de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.049 el Decreto N° 4.420, mediante el cual se exonera del pago del Impuesto sobre la Renta (ISLR) a los enriquecimientos netos anuales de fuente territorial, obtenidos por las personas naturales residentes en el país durante el período fiscal del año 2020, cuyo salario normal o ingreso proveniente del ejercicio de su actividad al cierre de dicho período no supere el monto equivalente a cinco (5) salarios mínimos vigentes.

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.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
 Al 30 de junio de 2022 y 2021  
 (Expresadas en bolívares constantes)

**20. Gastos de administración**

Los gastos de administración al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2022	2021
<u>Gastos de administración</u>		
Gastos administrativos y servicios	694.298	871.588
Honorarios profesionales	682.339	251.024
Contrato en cuenta en participación	126.475	1.662.578
Depreciación de mobiliarios y equipos	-	2.044.849
Impuestos	-	708.545
	<u>1.503.112</u>	<u>5.538.584</u>

**21. Saldos y transacciones en moneda extranjera**

El estado consolidado de situación financiera al 30 de junio comprende los siguientes saldos en moneda extranjera:

	2022	2021
<u>Activos</u>		
Banco en moneda extranjera (ver Nota 4)	582,422	840,215
Caja (ver Nota 4)	219,285	94,838
Inversiones (ver Nota 5)	2,929	8,725
Cuentas por cobrar, netas de provisión	3,688,183	2,696,531
Anticipos a proveedores	293,153	-
Otros activos	348,465	-
	<u>5,134,437</u>	<u>3,640,309</u>
<u>Pasivos</u>		
Préstamos y obligaciones financieras (ver Nota 13)	31,676	245,134
Cuentas por pagar	2,243,146	1,698,699
Anticipos recibidos	198,684	21
Otros pasivos	281,099	-
	<u>2,754,605</u>	<u>1,943,854</u>
Posición monetaria neta activa	<u>2,379,832</u>	<u>1,696,455</u>

Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Compañía presenta un exceso de activos sobre pasivos denominados en moneda extranjera por US\$ 2,379,832 y US\$ 1,696,455, respectivamente, los cuales han sido registrados a su equivalente en bolívares al tipo de cambio de Bs. 5,5369 y Bs. 3,22 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".

**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,

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

- Elimina los 39 convenidos 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 2022 y 2021  
 (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 Paisajística 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, 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	
	2022	2021
Posición monetaria al inicio del año	(15.371.007)	40.643.192
Aumentos:		
Ingresos operativos	32.546.353	37.826.332
Disminución de propiedades de inversión e inmuebles para la disponibles para la venta	6.939.367	1.136.673
Diferencia en cambio, neta	9.767.434	14.797.016
	<u>49.253.154</u>	<u>53.760.021</u>
Disminuciones:		
Costos y gastos directos	(21.684.015)	(22.898.699)
Gastos financieros, neto	(1.914.891)	(433.200)
Impuesto diferido	5.154.440	(7.870.259)
Impuesto sobre la renta	(1.027.566)	(2.370.168)
Gastos de administración	(1.499.165)	(3.493.735)
Adiciones de propiedades	(675.495)	(1.136.673)
Resultado actuarial	222.140	(572.951)
	<u>(21.424.552)</u>	<u>(38.775.685)</u>
Posición monetaria neta al final del año	12.457.595	55.627.528
Posición monetaria del año	<u>22.751.970</u>	<u>(15.371.007)</u>
(Pérdida) ganancia monetaria	<u>(10.294.375)</u>	<u>70.998.535</u>

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(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.

Contactos FONACIT e información institucional sobre la aplicabilidad de la Reforma de LOCTI del año 2022 respecto a la liquidación, declaración y pago del aporte

Ahora bien, respecto a los contribuyentes con ejercicio fiscal irregular iniciado el 1 de abril de 2022, resulta aplicable de manera inmediata la Reforma LOCTI de 2022 por haber entrado en vigencia dicha Ley al inicio de su ejercicio fiscal. En este caso, dichos contribuyentes deberán efectuar la liquidación, declaración y pago del ejercicio irregular 2022-2023, según el esquema de determinación o liquidación mensual del aporte por imperio de la reforma.

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.

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.

Decreto N° 4.553, mediante el cual se decreta la nueva expresión monetaria que entró en vigencia a partir del primero (01) de octubre de 2021

En fecha seis (6) de agosto de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.185 el Decreto No 4.553, mediante el cual se decreta la nueva expresión monetaria que entró en vigencia a partir del primero (01) de octubre de 2021. En este sentido, se expresará la unidad del sistema monetario en el equivalente a un millón de bolívares (Bs. 1.000.000) de la antigua escala monetaria, manteniéndose su representación con el símbolo "Bs.". Dicho esto, el Banco Central de Venezuela (BCV) regulará mediante Resoluciones todo lo concerniente al redondeo que se aplicará como consecuencia de la nueva expresión que suprime seis (6) ceros a la moneda nacional.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

A partir del primero (01) de octubre de 2021, las obligaciones en moneda nacional deberán contraerse en el bolívar en su nueva expresión, siendo el caso que los precios, salarios y demás prestaciones de carácter social, así como los tributos y otras sumas en moneda nacional contenidas en estados financieros u otros documentos contables, o en títulos de crédito y en general, cualquier operación o referencia expresada en moneda nacional, deberán expresarse conforme al bolívar en su nueva escala.

Por su parte, las expresiones en moneda nacional contenidas en todo instrumento, acto o negocio jurídico celebrado hasta el treinta (30) de septiembre de 2021, que mantengan sus efectos legales con posterioridad a dicha fecha, se entenderán automáticamente expresados en la nueva escala a partir del primero (01) de octubre de 2022, por lo que no será necesario el otorgamiento o celebración de un nuevo instrumento, ni realizar trámite alguno.

Es tarea de las personas naturales y jurídicas públicas y privadas gestionar lo conducente para que el primero (01) de octubre de 2021, los sistemas de cómputo y cualquier otro mecanismo para el procesamiento de los negocios y/u operaciones que realicen, estén adaptados.

El Decreto entró en vigencia con su publicación en Gaceta Oficial de fecha seis (6) de agosto de 2021.

Resolución N° 21-08-01 mediante la cual se dictan las Normas que rigen la nueva expresión monetaria

En fecha dieciséis (16) de agosto de 2021, fue publicada en Gaceta Oficial N° 42.191 la Resolución N° 21-08-01 mediante la cual se dictan las Normas que rigen la nueva expresión monetaria, cuyo objeto es regular los aspectos relacionados con la nueva escala establecida en el Decreto No 4.553, publicado en Gaceta Oficial N° 42.185 del seis (6) de agosto de 2021.

En este sentido, toda fracción resultante de la nueva escala monetaria cuyo tercer decimal del valor expresado en la nueva escala sea menor a cinco (5), conservará los dos primeros decimales del valor en la nueva expresión; si el tercer decimal del valor expresado en la nueva escala es mayor o igual a cinco (5), entonces el segundo decimal deberá ser incrementado en una (1) unidad.

Por otro lado, la preparación y presentación de los Estados Financieros (EEFF) correspondientes a ejercicios concluidos antes del primero (01) de octubre de 2021, cuya aprobación se efectúe con posterioridad a dicha fecha, deberá realizarse en bolívares de la antigua escala monetaria. A los efectos de comparación con ejercicios posteriores, los saldos contables de dichos EEFF se expresarán en la nueva escala monetaria.

La Resolución entró en vigencia con su publicación en Gaceta Oficial de fecha dieciséis (16) de agosto de 2021.

Parámetros para la presentación de la información Financiera, reexpresión de los registros contables de operaciones y hechos económicos con Criptoactivos

En fecha veintiséis (26) de diciembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.788 la Providencia N° 098-2019, mediante la cual se establecen los parámetros para la presentación de la información Financiera, reexpresión de los registros contables de operaciones y hechos económicos con Criptoactivos, realizadas por las personas naturales que se encuentren obligadas a llevar registros contables, así como las personas jurídicas, públicas y privadas, en el territorio de la República Bolivariana de Venezuela.

Los sujetos antes mencionados, deberán cumplir con la presentación dual de su contabilidad, expresándose tanto en Criptoactivos soberanos como en la moneda de curso legal de Venezuela. Por lo tanto, esta norma indica que los registros contables de las operaciones con Criptoactivos, se someterán a las normas técnicas que en materia de reconocimiento, medición, presentación y revelación emanen de la Federación de Colegios de Contadores Públicos, previa autorización de la SUNACRIP. Los lineamientos técnicos en materia de registro contable contenidos en esta Providencia, se aplicarán al ejercicio económico que inicie a partir del 1 de enero de 2021.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

Liquidación, venta y pago de servicios en Criptoactivos Soberanos Petro (PTR)

En fecha catorce (14) de enero de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6 504 Extraordinario el Decreto N° 4.096, que dicta el Decreto N° 03 en el Marco del Estado de Excepción y de Emergencia Económica, mediante el cual se procede a la liquidación, venta y pago de servicios en Criptoactivos Soberanos Petro (PTR).

Tenencia de Criptoactivos Propios

En fecha quince (15) de febrero de 2021, fue aprobado y publicado en La versión N° 0 del Boletín de Aplicación VEN-NIF No 12 (BA VEN-NIF 12) "Tenencia de Criptoactivos Propios", siendo aprobado en el Directorio Nacional Ampliado Extraordinario reunido en Caracas, entrando en vigencia para los ejercicios que se inicien a partir de su aprobación, pudiendo ser aplicados anticipadamente a los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2019.

Tasas de Interés Aplicables a las Obligaciones Derivadas de la Relación de Trabajo; y las Tasas de Interés para Operaciones con Tarjetas de Crédito

En Gaceta oficial N° 42.306 de fecha veintisiete (27) de enero de 2022, fue publicado un aviso Oficial mediante el cual se informa al público en general, las Tasas de Interés aplicables a las obligaciones derivadas de la relación de trabajo para el mes de diciembre de 2021 y las Tasas de Interés para Operaciones con Tarjetas de Crédito para el mes de enero de 2022.

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).

Declaración, Autoliquidación y Pago de los Aportes para la Ciencia, Tecnología e Innovación y la Obtención del Certificado Electrónico de Solvencia del Aporte

El pasado veinte (20) de mayo de 2021, fue publicada en Gaceta Oficial N° 42.131 la Providencia N° 015-047, encargada de reimprimir la Providencia N° 015-029, mediante la cual se dictó la Normativa donde se establece el procedimiento correspondiente a la Declaración, Autoliquidación y Pago de los Aportes para la Ciencia, Tecnología e Innovación y la Obtención del Certificado Electrónico de Solvencia del Aporte; la cual pasa a modificar y derogar lo establecido mediante las Providencias N° 015-002 y N° 015-003, publicadas en Gaceta Oficial N° 40.804 de fecha siete (7) de diciembre del año 2015.

25. Eventos posteriores

Unidad tributaria del distrito capital

En fecha dos (2) de enero de 2023, fue publicada por el Servicio de Administración Tributaria del Distrito Capital (SATDC), la Providencia Administrativa N° SATDC-DS N° 038, mediante la cual se establece el valor de la Unidad Tributaria del Distrito Capital (UTDC) en la cantidad de cincuenta bolívares con cuarenta y un céntimos (Bs. 50,41), a partir del dos (2) de enero de 2023.

Publicación de los INPC por parte del Banco Central de Venezuela (BCV)

En fechas 10 de julio y 12 de mayo de 2023, el Banco Central de Venezuela (BCV) publicó la serie contentiva de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC) correspondientes al periodo que abarca el período de octubre de 2022 hasta junio de 2023.

**INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A. Y SUS FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
Al 30 de junio de 2022 y 2021  
(Expresadas en bolívares constantes)

---

Variaciones significativas en las tasas de cambio de alguna moneda extranjera, después del periodo sobre el que se informa

Al 2 de agosto de 2023, la valoración de la moneda extranjera al tipo de cambio oficial es de Bs. 29,7559 por cada 1 US\$, la cual presenta un incremento del 437 % con respecto al tipo de cambio registrado al 30 de junio de 2022 de Bs. 5,5369 por cada 1 US\$. A la fecha en que se informa no estamos en la capacidad de determinar el tipo de cambio al cual serán liquidados los activos y pasivos en moneda extranjera que mantiene la Compañía y sus filiales al 30 de junio de 2022.