

Asamblea General Ordinaria Accionistas
15 de junio 2018

CONSTRUIMOS
FUTURO EN EL
PRESENTE



J-00019931-0



Capital Suscrito y Pagado: Bs. 490.108.374
Capital Autorizado Bs. 980.216.748

CONVOCATORIA

Se convoca a los señores accionistas de la **INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.**, a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día **quince (15) de junio de 2018**, a las 2:00 p.m., en la siguiente dirección: Avenida Venezuela, Edificio El Samán, Piso 8, Urbanización El Rosal, Caracas, con la finalidad de tratar los siguientes puntos:

Primero: Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía.

Segundo: Considerar y resolver sobre el balance general y estado de ganancias y pérdidas correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, con vista de los Informes elaborados por los auditores externos y los comisarios.

Tercero: En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

Cuarto: Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y 2019.

Quinto: Considerar y resolver acerca de la designación de los Representantes Judiciales de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y 2019.

Sexto: Considerar y resolver sobre la designación de los Comisarios Principales y sus Suplentes y fijar su remuneración.

Séptimo: Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Auditores Externos de la compañía.

Caracas, veintitrés (23) de mayo de 2018.

INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.

La Junta Directiva

Nota: Los Estados Financieros Auditados y el Informe de los Comisarios, estarán a la disposición de los señores accionistas a partir de la presente fecha, en la sede de la compañía ubicada en la Avenida Venezuela, Edificio El Samán, Piso 9, Urbanización El Rosal, Caracas.

Primero: Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía.

Segundo: Considerar y resolver sobre el balance general y estado de ganancias y pérdidas correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, con vista de los Informes elaborados por los auditores externos y los comisarios.

Estas cifras no reflejan el efecto de la inflación desde el año 2015, de acuerdo a la circular 744 SUNAVAL del 27-7-16

INVACA Inmuebles Valores y Capitales
Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2018, con cifras correspondientes al 30 de junio de 2016
(Expresado en Bolívares Constantes)

	<u>2,017</u>	<u>2,016</u>		<u>2,017</u>	<u>2,016</u>
ACTIVOS			PASIVOS		
Activos Corrientes:			Pasivos Corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,264,673,006	1,177,929,801	Péstamos y Obligaciones Financeros	5,552,812,558	683,769,431
Inversiones disponibles para la venta	2,120,766,413	250,395,594	Cuentas por pagar	1,332,699,766	356,838,041
Documentos y cuentas por cobrar	6,081,822,035	2,473,648,773	Impuesto sobre la renta por pagar	899,098,247	247,709,149
Anticipos a contratistas	729,302,253	403,108,278	Gastos acumulados	2,089,925,212	448,839,941
Gastos pagados por anticipado	873,826,725	256,324,782	Anticipos recibidos de clientes	151,708,424	28,049,935
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	106,494,733	92,563,052	Beneficios a los empleados	121,932,596	36,263,365
Total Activos Corrientes	13,176,885,165	4,653,970,280	Total Pasivos Corrientes	10,148,176,803	1,801,469,862
Activos no Corrientes:			Pasivos no Corrientes:		
Documento y cuentas cobrar	82,537,725	82,537,725	Prestamos y Obligaciones financieras	4,713,953,975	803,948,713
Inversiones disponibles para la venta	5,575,266,414	1,265,260,877	Cuentas Por Pagar	1,327,185,785	1,365,499,792
Propiedades de inversión	7,393,921,540	3,852,186,900	Beneficios a los empleados	30,330,278	29,907,784
Propiedades, planta y equipo	8,481,187,926	8,353,955,139	Ingresos diferidos	104,153,485	14,396,609
Depósitos dados en garantía	213,652	176,652	Impuesto Diferido	1,778,501,047	1,311,481,432
Impuesto Diferido	48,537,251	3,509,940	Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	921,625,187	199,248,454
Total Activos Corrientes	21,581,664,508	13,557,627,233	Total Pasivos no corrientes	8,875,749,757	3,724,482,784
TOTAL ACTIVOS	34,758,549,673	18,211,597,513	TOTAL PASIVOS	19,023,926,560	5,525,952,646
EBITDA En operaciones Recurrentes	3,038,795,266	1,351,635,952	PATRIMONIO		
EBITDA Total	3,092,795,266	2,905,496,305	Capital Social	3,736,967,971	3,736,967,971
Margen EBITDA en Operaciones Recurrentes (%)	49.45%	63.06%	Acciones en Tesorería	-34,924,535	-34,924,535
Margen EBITDA Total (%)	38.83%	71.74%	Otras reservas	-59,225,325	-4,543,359
Margen Operativo Operaciones Recurrentes (%)	34.16%	41.46%	Utilidades Retenidas		
Margen Contribución Operativo Total (%)	34.41%	35.15%	Reserva Legal	1,428,950,424	1,127,300,484
Cobertura de Intereses	2.48x	14.93x	Utilidades no Distribuidas	8,193,571,934	5,780,372,444
ROA	7.81%	6.07%	Total utilidades retenidas	9,622,522,358	6,907,672,928
ROE	17.25%	8.72%	Total patrimonio atribuible a los accionistas	13,265,340,469	10,605,173,005
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.30x	2.58x	Participaciones no controladoras	2,469,282,644	2,080,471,872
Total Pasivo / Total Activo	54.73%	30.34%	Total Patrimonio	15,734,623,113	12,685,644,877
Total Pasivo / Patrimonio	1.21x	0.44x	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	34,758,549,673	18,211,597,523

Los activos ajustados por IPC a jun 17 son:
Bs. 117 Millardos

A marzo 2018 son:
Bs. 506 Millardos

El Patrimonio ajustados por IPC a jun 17 son:
Bs. 99 millardos

A marzo 2018 son:
Bs. 366 millardos

INVACA Inmuebles Valores y Capitales
Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2017, con cifras correspondientes al 30 de junio de 2016
(Expresado en Bolívares Constantes)

		AF 2017		AF 2016	
	Variación Anual (%)		% Ingresos		% Ingresos
Ventas Netas:					
Arrendamientos	197%	6,121,966,444	77%	2,061,086,762	51%
Servicios	276%	1,372,779,734	17%	364,809,883	9%
Estacionamientos	489%	415,287,840	5%	70,483,357	2%
Total Ingresos Recurrentes	217%	7,910,034,018	99%	2,496,380,002	62%
Inmuebles Vendidos	-97%	54,000,000	1%	1,553,860,353	38%
Total Ventas	97%	7,964,034,018	100%	4,050,240,355	100%
Costo de Ventas:					
Arrendamientos	251%	-3,693,739,443	-46%	-1,052,451,341	-26%
Servicios	350%	-307,360,265	-4%	-68,266,293	-2%
Estacionamientos	184%	-334,803,908	-4%	-118,041,222	-3%
Total Costo de Ventas Operaciones Recurrentes	250%	-4,335,903,616	-54%	-1,238,758,856	-31%
Inmuebles Vendidos	-99%	-15,166,016	0%	-1,165,178,911	-29%
Total Costo de Venta	81%	-4,351,069,632	-55%	-2,403,937,767	-59%
UTILIDAD BRUTA	119%	3,612,964,386	45%	1,646,302,588	41%
Gastos de Administración y Generales	292%	-872,377,909	-11%	-222,533,822	-5%
Resultado de Actividades Operativas	92%	2,740,586,477	34%	1,423,768,766	35%
Ingreso (Costo) financiero:					
Ingresos Financieros	80%	562,911,860	7%	312,110,040	8%
Egresos Financieros	585%	-1,477,043,686	-19%	-215,491,867	-5%
Diferencia en Cambio	692%	2,507,438,868	31%	316,720,877	8%
Resultado por posición monetaria	-100%			398,972,814	10%
Total Ingreso Financiero	96%	1,593,307,042	20%	812,311,864	20%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	94%	4,333,893,519	54%	2,236,080,630	55%
Gasto de Impuesto sobre la renta:					
Corriente	188%	-731,342,598	-9%	-253,906,115	-6%
Diferido	-42%	-450,161,801	-6%	-775,711,240	-19%
Total Gasto de Impuesto sobre la renta	15%	-1,181,504,399	-15%	-1,029,617,355	-25%
Utilidad atribuible a participaciones No Controladoras	334%	-437,539,690	-5%	-100,881,696	-2%
UTILIDAD NETA ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS	146%	2,714,849,430	34%	1,105,581,579	27%

Tercero: En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

			INVACA
			30/6/2017
1	UTILIDAD NETA ANTES DE APARTADO RESERVA LEGAL		2.714.849.430
2	APARTADO RESERVA LEGAL		-301.649.940
3	UTILIDAD NETA DISPONIBLE PARA DIVIDENDOS		<u>2.413.199.490</u>
4	RENTA MUNDIAL (RENTA FISCAL GRAVABLE)		<u>382.758.699</u>
5	DISPONIBLE PARA DIVIDENDOS LIBRE DE ISLR		<u>382.758.699</u>
<u>OPCIONES DE DIVIDENDOS:</u>			
	DIVIDENDO EN EFECTIVO LIBRE DE ISLR		<u>382.758.699</u>

Cuarto: Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y 2019.

Los Directores con el período vencido son:

- ✓ José Vicente Melo (Principal)
- ✓ Alejandro Petit (Principal)
- ✓ Tulio Guillermo Chacón (Principal)
- ✓ Santiago Nannini (Suplente)

Quinto: Considerar y resolver acerca de la designación de los Representantes Judiciales de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y 2019.

Representante Judicial:

- ✓ Luis García Armas
- ✓ Jorge Gallegos Dacal

Sexto: Considerar y resolver sobre la designación de los Comisarios Principales y sus Suplentes y fijar su remuneración.

PRIMER COMISARIO PRINCIPAL:

1. **MAGDA ZULIM CÁNCICA VARGAS** inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 36.709.

PRIMER COMISARIO SUPLENTE:

1. **FRANCISCO ALEJANDRO CAÑIZALES A.** inscrito en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 39.819.

SEGUNDO COMISARIO PRINCIPAL:

1. **FRANCO ABRUSCI VENTURA** inscrito en el Colegio de Administradores Comerciales bajo el No. 35.742.

SEGUNDO COMISARIO SUPLENTE:

1. **ELSA AURORA CABARICO CRUZ** inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 41.470.

Séptimo: Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Auditores Externos de la compañía.

Asamblea General Extraordinaria Accionistas
15 junio 2018

CONSTRUIMOS
FUTURO EN EL
PRESENTE



J-00019931-0



Capital Suscrito y Pagado: Bs. 490.108.374

Capital Autorizado Bs. 980.216.748

CONVOCATORIA

Se convoca a los señores accionistas de la **INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.**, a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el **quince (15) de junio de 2018**, a las 3:00 p.m., en la siguiente dirección: Avenida Venezuela, Edificio El Samán, Piso 8, Urbanización El Rosal, Caracas, para tratar los siguientes puntos:

Primero: Aprobar el aumento del valor nominal de la acción de **INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.**, en seis mil novecientos noventa y tres Bolívares (Bs. 6.993,00) / seis Bolívares Soberanos con novecientos noventa y tres céntimos (Bs.S 6,993) para llevar la acción de su valor actual de siete Bolívares (Bs. 7,00) / cero coma siete milésima de Bolívares Soberanos (Bs.S 0,007) a un siete mil Bolívares (Bs. 7.000,00) / siete Bolívares Soberanos (Bs.S 7,00).

Segundo: Considerar y resolver acerca de la conveniencia de emitir cualquier tipo de obligaciones, obligaciones convertibles, bonos, papeles comerciales, derivados o títulos de participación hasta por la cantidad de cinco billones de bolívares (Bs. 5.000.000.000.000,00) / cinco mil millones de bolívares soberanos (Bs.S 5.000.000.000,00), o su equivalente en moneda extranjera, si la emisión se hiciera en euromercado, en los términos y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la compañía, todo de conformidad con lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones.

Tercero: Considerar y resolver acerca de la designación del representante común provisional de los obligacionistas y fijar su remuneración.

Cuarto: Considerar y resolver sobre la conveniencia de facultar a la Junta Directiva para que esté suficientemente autorizada para adquirir acciones de la compañía hasta por un monto equivalente al quince por ciento (15%), según lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones.
Caracas, veintitrés (23) de mayo de 2018.

INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.
La Junta Directiva

Primero: Aprobar el aumento del valor nominal de la acción de INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A., en seis mil novecientos noventa y tres Bolívares (Bs. 6.993,00) / seis Bolívares Soberanos con novecientos noventa y tres céntimos (Bs.S 6,993) para llevar la acción de su valor actual de siete Bolívares (Bs. 7,00) / cero coma siete milésima de Bolívares Soberanos (Bs.S 0,007) a un siete mil Bolívares (Bs. 7.000,00) / siete Bolívares Soberanos (Bs.S 7,00).

- ✓ El proceso se realizará a través del canje de mil (1.000) acciones de Valor Nominal Bs. 7 por una acción nueva de Valor Nominal Bs. 7.000.
- ✓ Las fracciones generadas para completar el entero inmediatamente superior deberá ser suscrito por los accionistas y pagado a Valor de Mercado de la acción según lo establecido en el aviso de prensa aprobado por la Junta Directiva que haga pública la operación.
- ✓ Los accionistas que no suscriban recibirán el valor que resulte de multiplicar la fracción generada por el Valor de Mercado de la acción según lo establecido en el aviso de prensa aprobado por la Junta Directiva que haga pública la operación.
- ✓ Las fracciones pagadas por la compañía pasarán a formar parte de las acciones en tesorería.

Segundo: Considerar y resolver acerca de la conveniencia de emitir cualquier tipo de obligaciones, obligaciones convertibles, bonos, papeles comerciales, derivados o títulos de participación hasta por la cantidad de cinco billones de bolívares (Bs. 5.000.000.000.000,00) / cinco mil millones de bolívares soberanos (Bs.S 5.000.000.000,00), o su equivalente en moneda extranjera, si la emisión se hiciera en euromercado, en los términos y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la compañía, todo de conformidad con lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones.

Tercero: Considerar y resolver acerca de la designación del representante común provisional de los obligacionistas y fijar su remuneración.

Cuarto: Considerar y resolver sobre la conveniencia de facultar a la Junta Directiva para que esté suficientemente autorizada para adquirir acciones de la compañía hasta por un monto equivalente al quince por ciento (15%), según lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones.

**CONSTRUIMOS
FUTURO EN EL
PRESENTE**