

***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.)

Informe del Contador Público Independiente
y Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018



Informe del Contador Público Independiente

A los Accionistas y la Junta Directiva de
INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus filiales

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus filiales (la Compañía), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2019 y los estados consolidados conexos de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año finalizado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y las notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía por los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable por la preparación y la presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela (VEN-NIF), así como por el control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de representaciones erróneas significativas, ya sea por error o fraude.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos, con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicables en Venezuela. Estas Normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados estén libres de representaciones erróneas significativas.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y divulgaciones incluidos en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas significativas en los estados financieros consolidados, bien sea por error o fraude. En el proceso de realizar esta evaluación de riesgos, el auditor debe considerar el control interno relevante para que la Compañía prepare y presente razonablemente los estados financieros consolidados, con el fin de poder diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación del uso apropiado de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación razonable de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

*Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers). Av. Principal de Chuao, Edificio PwC
Apartado 1789, Caracas 1010-A, Venezuela • Teléfono: (0212) 700 6666. Fax: (0212) 991 5210. www.pwc.com/ve*

©2017 Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers). Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a la firma venezolana Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers), o según el contexto, a la red de firmas miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente • R.I.F: J-00029977-3.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus filiales al 30 de junio de 2019, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año finalizado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela (VEN-NIF).

Pacheco, Apostólico y Asociados
(PricewaterhouseCoopers)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Antonio Apostólico B.", written over a faint, illegible background.

José Antonio Apostólico B.
CPC 18575
SUNAVAL 22

10 de julio de 2020

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.)
Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2019 y 2018

	Notas	2019	2018	2018 (*)
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)				
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y sus equivalentes	3	5.201.701.579	1.625.771.329	1.625.771.329
Inversiones	4	1.124.732.707	1.171.378.656	1.171.378.656
Cuentas por cobrar	5	7.946.999.586	2.828.747.475	2.828.747.475
Anticipos a contratistas	2-j	650.944.219	383.602.221	383.602.221
Gastos pagados por anticipado	2-k	1.579.367.757	147.569.170	162.418.627
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	7	<u>816.040.584</u>	<u>64.162.333</u>	<u>816.151.356</u>
Total activo corriente		<u>17.319.786.432</u>	<u>6.221.231.184</u>	<u>6.988.069.664</u>
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	9	43.977.003.625	2.984.345.678	36.570.364.346
Propiedades, mobiliarios y equipos	8	71.111.884.128	5.796.324.140	73.060.318.320
Impuesto diferido activo	10	<u>363.816.028</u>	<u>42.041.410</u>	<u>201.629</u>
Total activo no corriente		<u>115.452.703.781</u>	<u>8.822.711.228</u>	<u>109.630.884.295</u>
Total activo		<u>132.772.490.213</u>	<u>15.043.942.412</u>	<u>116.618.953.959</u>
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo				
Pasivo corriente				
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	11	1.125.006.214	268.790.199	268.790.199
Cuentas por pagar	12	7.269.498.552	1.414.460.566	1.414.460.566
Gastos acumulados por pagar	13	2.675.311.004	458.893.780	458.893.780
Impuesto sobre la renta por pagar	10	983.281.995	585.065.793	585.065.793
Anticipos recibidos		130.309.962	26.510.144	26.510.144
Obligación por garantía de prestaciones sociales	14	<u>48.727.100</u>	<u>129.860.777</u>	<u>129.860.777</u>
Total pasivo corriente		<u>12.232.134.827</u>	<u>2.883.581.259</u>	<u>2.883.581.259</u>
Pasivo no corriente				
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	11	1.247.930.881	633.297.098	633.297.098
Cuentas por pagar	12	16.803.746	-	-
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	10	832.619.859	276.893.823	276.893.823
Obligaciones por beneficios post empleo	14	308.984.635	123.154.570	123.154.570
Depósitos recibidos en garantías y otros		2.202.477.896	171.867.221	171.867.221
Ingresos diferidos	15	<u>555.057.526</u>	<u>26.823.659</u>	<u>115.264.231</u>
Total pasivo no corriente		<u>5.163.874.543</u>	<u>1.232.036.371</u>	<u>1.320.476.943</u>
Total pasivo		<u>17.396.009.370</u>	<u>4.115.617.630</u>	<u>4.204.058.202</u>
Patrimonio				
Capital social	16	35.525.422.248	2.564.092.420	35.528.764.773
Prima en emisión de acciones		1.406.498.834	870.044.592	1.406.498.834
Pérdidas actuariales		(209.964.230)	(86.524.512)	(86.524.215)
Utilidades retenidas				
Reserva legal	16	10.593.761.388	908.676.956	10.221.301.371
Utilidades no distribuidas	16	<u>52.161.268.965</u>	<u>5.008.201.557</u>	<u>50.326.330.556</u>
Total utilidades retenidas		<u>62.755.030.353</u>	<u>5.916.878.513</u>	<u>60.547.631.927</u>
Total patrimonio atribuible al accionista		<u>99.476.987.205</u>	<u>9.264.491.013</u>	<u>97.396.371.319</u>
Intereses minoritarios		<u>15.899.493.638</u>	<u>1.663.833.769</u>	<u>15.018.524.438</u>
Total patrimonio		<u>115.376.480.843</u>	<u>10.928.324.782</u>	<u>112.414.895.757</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>132.772.490.213</u>	<u>15.043.942.412</u>	<u>116.618.953.959</u>

(*) Estados financieros consolidados adicionales del 30 de junio de 2018 ajustados a moneda constante por el INPC del BCV, Nota 2-c

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Resultados
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	Notas	2019	2018	2018 (*)
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)				
Ingresos				
Servicios		13.026.722.850	859.833.770	2.050.161.333
Arrendamientos	8	9.383.950.813	6.239.599.243	14.877.509.862
Estacionamientos		2.594.014.585	334.890.735	798.504.417
Inmuebles e inversiones vendidos		<u>21.040.865</u>	<u>58.274</u>	<u>138.119</u>
Total ingresos		<u>25.025.729.113</u>	<u>7.434.382.022</u>	<u>17.726.313.731</u>
Costos				
Servicios		(5.298.754.841)	(842.000.669)	(2.139.768.269)
Arrendamientos		(3.867.198.489)	(2.297.621.537)	(7.424.508.448)
Estacionamientos		(2.723.533.130)	(318.038.974)	(788.177.520)
Inmuebles e inversiones vendidos		<u>(12.460.814)</u>	<u>(1.940.534)</u>	<u>(1.940.987)</u>
Total costos	18	<u>(11.901.947.274)</u>	<u>(3.459.601.714)</u>	<u>(10.354.395.224)</u>
Utilidad bruta		<u>13.123.781.839</u>	<u>3.974.780.308</u>	<u>7.371.918.507</u>
Gastos de actividades operativas				
Administración y generales	18	<u>(1.334.227.313)</u>	<u>(621.960.417)</u>	<u>(1.848.248.594)</u>
Utilidad en operaciones		<u>11.789.554.526</u>	<u>3.352.819.891</u>	<u>5.523.669.913</u>
Costo integral de financiamiento				
Intereses financieros, netos		(461.717.856)	(341.438.436)	(814.116.489)
Diferencial cambiario, neto	19	1.295.799.262	2.044.417.382	4.874.647.313
Resultado monetario del ejercicio, neto	21	<u>(8.867.622.292)</u>	<u>(2.409.329.870)</u>	<u>(12.208.654.726)</u>
Total costo integral de financiamiento		<u>(8.033.540.886)</u>	<u>(706.350.924)</u>	<u>(8.148.123.902)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>3.756.013.640</u>	<u>2.646.468.967</u>	<u>(2.624.453.989)</u>
Impuesto sobre la renta				
Corriente	10	(3.449.005.747)	(1.225.319.677)	(542.375.796)
Diferido	10	<u>342.078.605</u>	<u>(121.703.540)</u>	<u>(256.201.813)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta		<u>(3.106.927.142)</u>	<u>(1.347.023.217)</u>	<u>(798.577.609)</u>
Utilidad (pérdida) antes de intereses minoritarios		649.086.498	1.299.445.750	(3.423.031.598)
Intereses minoritarios		<u>1.559.194.683</u>	<u>(344.223.947)</u>	<u>605.678.804</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>2.208.281.181</u>	<u>955.221.803</u>	<u>(2.817.352.794)</u>
Utilidad neta por acción	17	<u>27,86</u>	<u>13,64</u>	<u>—</u>

(*) Estados financieros consolidados adicionales del 30 de junio de 2018 ajustados a moneda constante por el INPC del BCV, Nota 2-c

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	Notas	2019	2018
		(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Utilidad neta		<u>2.208.281.181</u>	<u>955.221.803</u>
Resultados integrales			
Pérdidas actuariales, neto de impuesto sobre la renta diferido	10 y 14	<u>(209.893.957)</u>	<u>(81.218.054)</u>
Total resultados integrales del año		<u>1.998.387.224</u>	<u>874.003.749</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

Notas	Capital social actualizado	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Pérdidas actuariales	Utilidades retenidas		Participación no controladora	Total patrimonio
					Reserva legal	Utilidades no distribuidas		
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)								
Saldos al 30 de junio de 2017	2.556.411.868	-	(24.958.882)	(5.306.458)	794.028.102	4.176.424.530	1.319.609.822	8.816.208.982
Aumento de capital	7.680.552	-	-	-	-	(7.680.552)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(1.115.370)	-	(1.115.370)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	955.221.803	-	955.221.803
Prima en emisión de acciones	-	870.044.592	-	-	-	-	-	870.044.592
Retiro de acciones en tesorería	-	-	24.958.882	-	-	-	-	24.958.882
Pérdida actuarial, neta	10 y 14	-	-	(81.218.054)	-	-	-	(81.218.054)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	114.648.854	(114.648.854)	-	-
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	344.223.947	344.223.947
Saldos al 30 de junio de 2018	2.564.092.420	870.044.592	-	(86.524.512)	908.676.956	5.008.201.557	1.663.833.769	10.928.324.782
Ajuste al estimado de INPC	32.961.326.957	536.454.242	-	86.454.239	9.312.624.610	45.318.129.529	15.794.854.552	104.009.844.129
Aumento de capital	2.871	-	-	-	-	(2.871)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(880.609)	-	(880.609)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	2.208.281.181	-	2.208.281.181
Pérdida actuarial, neta	10 y 14	-	-	(209.893.957)	-	-	-	(209.893.957)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	372.459.822	(372.459.822)	-	-
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	(1.559.194.683)	(1.559.194.683)
Saldos al 30 de junio de 2019	<u>35.525.422.248</u>	<u>1.406.498.834</u>	<u>-</u>	<u>(209.964.230)</u>	<u>10.593.761.388</u>	<u>52.161.268.965</u>	<u>15.899.493.638</u>	<u>115.376.480.843</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	Notas	2019	2018
		(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales			
Utilidad neta antes de intereses minoritarios		649.086.498	1.299.445.750
Intereses minoritarios		<u>1.559.194.683</u>	<u>(344.223.947)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas		2.208.281.181	955.221.803
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades operacionales			
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	8	2.133.127.718	237.292.941
Depreciación en propiedades de inversión	9	151.513	151.513
Variación neta en activos y pasivos operacionales			
Cuentas por cobrar		(5.118.252.111)	(2.276.458.643)
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado		(1.689.789.293)	(387.330.611)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta		111.171	-
Impuesto diferido activo		(321.774.618)	(34.959.917)
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		8.071.455.210	1.566.718.486
Anticipos recibidos		103.799.818	12.918.246
Obligación por garantía de prestaciones sociales		(105.197.569)	151.542.312
Impuesto sobre la renta por pagar		398.216.202	504.514.396
Impuestos diferidos		555.726.036	114.823.677
Ingresos diferidos pasivos		2.811.919.373	8.936.946
Depósitos recibidos en garantías y otros		<u>2.030.610.675</u>	<u>89.298.369</u>
Efectivo neto provisto por actividades operacionales		<u>11.078.385.306</u>	<u>942.669.518</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones, neta		46.645.949	(481.885.321)
Compra de propiedades de inversión, neta de retiros	9	(7.406.791.262)	(62.831.348)
Venta de propiedades de inversión		-	31.679.074
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos	8	<u>(69.887.995)</u>	<u>(197.833.083)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(7.430.033.308)</u>	<u>(710.870.678)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras		1.470.849.798	(17.720.049)
Cuentas por pagar		16.803.746	(118.904.043)
Dividendos pagados		(880.609)	(1.115.370)
Prima en emisión de acciones		-	870.044.592
Acciones en tesorería		-	24.958.882
Interés minoritario		<u>(1.559.194.683)</u>	<u>344.223.947</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(72.421.748)</u>	<u>1.101.487.959</u>
Efectivo y sus equivalentes			
Variación neta		3.575.930.250	1.333.286.799
Al inicio del año		<u>1.625.771.329</u>	<u>292.484.530</u>
Al final del año		<u>5.201.701.579</u>	<u>1.625.771.329</u>
Información adicional sobre actividades que no involucran movimiento de efectivo			
Resultados actuariales, netos	10 y 14	<u>209.893.957</u>	<u>81.218.054</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

1. Constitución, Operaciones y Regulaciones

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 como objetivo principal desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercios y estacionamientos y vender, comercializar, operar y/o administrar franquicias.

INVACA está domiciliada en la República Bolivariana de Venezuela y tiene su sede comercial en la torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal.

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 2019 la Compañía tiene 211 empleados (175 empleados en el 2018).

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de junio de 2019, preparados de conformidad con los principios de contabilidad de aceptación general en Venezuela (VEN-NIF), fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 30 de agosto de 2019 y se encuentran sujetos a su aprobación definitiva por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

Reconversión monetaria

En marzo de 2018 el Ejecutivo Nacional promulgó el Decreto mediante el cual se dispuso que, a partir del 4 de junio de 2018, se reexpresara la unidad del sistema monetario de la República Bolivariana de Venezuela.

A partir del 20 de agosto de 2018, se reexpresó la unidad del sistema monetario venezolano en el equivalente a Bs 100.000 del cono monetario anterior.

2. Bases de Presentación y Principios de Contabilidad

Los principios y prácticas contables más significativos para la preparación de los estados financieros consolidados se describen en esta Nota. Estas prácticas y políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados.

a) Bases de preparación

La Compañía 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 SUNAVAL. En Directorio de la SUNAVAL, del 12 de diciembre de 2008, se estableció que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales deberán preparar y 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; en agosto de 2015 la SUNAVAL difirió esta obligación. La gerencia de la Compañía manifestó a la SUNAVAL su intención de presentar sus estados financieros consolidados primarios de acuerdo con las VEN-NIF, las cuales comprenden las NIIF, las NIC y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y por el Comité Permanente de Interpretación (SIC), que hayan sido aprobadas para su uso en Venezuela por un

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Directorio Nacional Ampliado de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (FCCPV), así como los Boletines de Aplicación (BA VEN-NIF) emitidos por la FCCPV.

Normas e interpretación nuevas adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de julio de 2018:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”
- Modificaciones a la NIIF 2 “Clasificación y valoración de las transacciones con pago basado en acciones”
- Mejoras anuales a la NIIF “Ciclo 2014-2016”
- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”
- Interpretación de la CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables ni realizar ajustes retrospectivos luego de la adopción de las NIIF 9 y NIIF 15. Asimismo, las modificaciones y mejoras enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período corriente o períodos futuros.

Normas e interpretaciones nuevas no adoptadas en el 2019

Se han publicado algunas normas contables e interpretaciones que no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado el 30 de junio de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación de la Compañía del impacto de estas normas e interpretaciones nuevas se recoge a continuación:

NIIF 16 “Arrendamientos”

La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. Dicha norma procura que casi todos los arrendamientos se reconozcan en el estado consolidado de situación financiera por parte de los arrendatarios, dado que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Bajo la nueva norma, se reconocen un activo (el derecho a usar el bien arrendado) y un pasivo financiero por el pago de los alquileres. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de escaso valor.

La Compañía actualmente está revisando los acuerdos de arrendamiento pactados durante el último año a la luz de las nuevas reglas de contabilidad de arrendamiento en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos de la Compañía.

La Compañía aplicará esta norma a partir de su fecha de adopción del 1 de julio de 2019. Asimismo, aplicarán el enfoque de transición simplificado y no reexpresarán los montos de compensación del año anterior en la adopción. Los activos por derecho de uso se medirán por el monto del pasivo por arrendamiento en el momento de la adopción (ajustado por los gastos de alquiler anticipados o acumulados).

No existen otras normas que no estén efectivas a la fecha y que pudieran tener impacto material en la Compañía en el período actual, en períodos futuros o en futuras transacciones.

Eventos posteriores

Principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN NIF)

En febrero de 2020 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 12, versión N° 0 “Tenencia de criptoactivos propios”. Este Boletín tiene el propósito de establecer el criterio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la tenencia de criptoactivos propios en los estados financieros emitidos de acuerdo con las VEN-NIF. Este Boletín es aplicable para los ejercicios contables que se inicien a partir de su aprobación y se permite su aplicación anticipada a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía aplicará este Boletín a partir del 1 de julio de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

En febrero de 2020 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 8, versión N° 7 "Principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF)". Este Boletín establece que para efectos de la aplicación de las VEN-NIF para grandes entidades, se aplicará la versión 2019 de las NIIF e incorpora dentro del cuerpo normativo de las VEN-NIF el BA VEN NIF N° 12, recientemente publicado. Este Boletín entra en vigencia para los ejercicios económicos que se inicien a partir del 1 de enero de 2020 y se permite su adopción anticipada. La Compañía aplicará este Boletín en sus estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las VEN-NIF requiere de ciertos estimados contables críticos. Asimismo, la gerencia de la Compañía utiliza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. Las áreas con un alto grado de juicio o complejidad o aquellas áreas donde las premisas y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados han sido divulgadas en el literal b) de esta Nota.

b) Uso de estimaciones en la preparación de estados financieros consolidados que requieren de un alto grado de juicio por parte de la gerencia

La Compañía evalúa continuamente los juicios utilizados para registrar sus estimados contables, los cuales son registrados basados en la experiencia acumulada y en otros factores, incluyendo las expectativas de los eventos futuros que serán considerados razonables bajo las circunstancias. Cambios futuros en las premisas establecidas por la gerencia podrían afectar significativamente los valores en libros de activos y pasivos.

Las áreas con un alto grado de juicio o complejidad o aquellas áreas donde las premisas y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados están explicadas a continuación:

Vidas útiles de las propiedades, mobiliarios y equipos y de las propiedades de inversión

La gerencia la Compañía determina la vida útil y la depreciación de las propiedades, mobiliarios y equipos y de las propiedades de inversión con base en la vida útil esperada de los activos, Nota 2-m y 2-o.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta según lo establecido en la Legislación Tributaria en la República Bolivariana de Venezuela. Existen transacciones y cálculos para los que la determinación tributaria final es incierta; debido a que a la fecha la Administración Tributaria no ha emitido los reglamentos que establezcan el tratamiento de los resultados acumulados por el reajuste por inflación fiscal.

La gerencia de la Compañía consideró para la determinación del impuesto sobre la renta diferido pasivo, el tratamiento alternativo establecido en el BA VEN-NIF N° 11 "Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo originado por la supresión del sistema de ajuste por inflación fiscal en Venezuela", Nota 2-p.

Esquema de retroactividad de las prestaciones sociales (plan de beneficios definidos)

Los valores actuales del esquema de retroactividad de las prestaciones sociales dependen de una serie de factores que se determinan sobre una base actuarial. Las bases de medición utilizadas para estas obligaciones no son observables y requieren de juicios de expertos, Nota 2-u.

La gerencia de la Compañía aplicó las políticas contables que se describen a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

c) Base de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, ajustado por los efectos de la inflación, de acuerdo con lo indicado en la Nota 2-a y 2-d, excepto por las siguientes partidas que han sido medidas usando una base alternativa a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

Partida	Base de medición
Activos financieros disponibles para la venta	El menor entre valor razonable y el costo histórico
Pasivo por beneficios definidos	Limitado según la Nota 2-u

Los métodos usados para medir los valores razonables son presentados en cada una de las notas relacionadas.

d) La contabilidad de la inflación

La FCCPV estableció los criterios para la aplicación en la República Bolivariana de Venezuela de la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, en el BA VEN-NIF N° 2, versión N° 4 “Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29 - Información financiera en economías hiperinflacionarias”. Dicho Boletín establece que las entidades, en la preparación y presentación de estados financieros de acuerdo con las VEN-NIF, deben presentar información financiera reexpresada cuando la inflación acumulada durante su ejercicio anual sobrepase un dígito. Cuando la inflación sea de un dígito, la gerencia debe evaluar sus efectos en la información financiera y, si son relevantes, conforme a los principios generales de importancia relativa, comparabilidad y revelación suficiente, debe reconocerlos, para cuyos fines se aplicará lo dispuesto en la NIC 29.

De acuerdo con lo anterior, la Compañía presenta sus estados financieros consolidados actualizados por los efectos de la inflación utilizando el método del costo histórico reexpresado, contemplado en la NIC 29. 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, utilizando un índice general de precios. En consecuencia, dichos estados financieros consolidados no pretenden presentar valores de mercado o de realización de los activos no monetarios, los cuales normalmente variarían con respecto a los valores actualizados con base en los índices generales de precios.

En mayo y octubre de 2019, el Banco Central de Venezuela (BCV) publicó, en su página web, los índices generales de precios desde enero de 2016 hasta abril de 2019 y desde mayo hasta septiembre de 2019, respectivamente, por lo que la estimación realizada por la Compañía hasta el 30 de junio de 2018 difiere de la inflación definitiva publicada por el BCV. Debido a que constituyen hechos ocurridos después del período sobre el que se informó, los efectos que resultan por haber determinado la estimación de la inflación desde enero de 2016 hasta junio de 2018 han sido reconocidos en el año finalizado el 30 de junio de 2019.

Los estados financieros consolidados adicionales del 30 de junio de 2018 ajustados a moneda constantes por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del BCV desde sus fechas origen se presentan sólo para fines comparativos e informativos y para cumplir con la Circular 1.464 emitida por la SUNAVAL de fecha 6 de noviembre de 2019; se presentan el estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados expresados en moneda constante al 30 de junio de 2019, considerando el cambio en el estimado del INPC de manera retrospectiva.

Porcentaje de inflación

El porcentaje de inflación utilizado por la gerencia de la Compañía correspondiente a los años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 es de 116.449% y 669%, respectivamente.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

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

	2019		2018	
Al inicio del año	109.450.213	(*)	14.238.361	(*)
Al inicio del año (BCV)	1.853.870		-	
Al final del año	2.160.431.070		109.450.213	(*)
Promedio del año	616.095.221		48.447.071	(*)
Inflación del año (%)	116.449		669	

(*) Inflación estimada.

Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019 y 2018 están expresados en bolívares constantes al 30 de junio de 2019.

A continuación se presenta un resumen de la metodología utilizada para la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos:

1) Activos y pasivos no monetarios

Estos componentes (propiedades, mobiliarios y equipos, y propiedades de inversión) se expresan en moneda constante al 30 de junio de 2019 con base en el índice general de precios de sus fechas de origen.

2) Activos y pasivos monetarios y resultado por posición monetaria neta

Los activos y pasivos monetarios, incluyendo montos en moneda extranjera, por su naturaleza, están presentados en términos de poder adquisitivo al 30 de junio de 2019. Para fines comparativos, los activos y pasivos monetarios al 30 de junio de 2018 han sido actualizados, expresándolos en términos del poder adquisitivo al 30 de junio de 2019. El resultado por posición monetaria neto representa la pérdida que se obtiene al mantener una posición monetaria neta activa, en un período inflacionario. Dicho resultado por posición monetaria forma parte de la utilidad neta del año y se agrupa dentro del concepto ingreso (costos) financieros.

3) Patrimonio

Las cuentas patrimoniales han sido actualizadas por un factor de inflación obtenido desde su fecha de aporte u origen hasta el 30 de junio de 2019.

En el estado consolidado de cambios en el patrimonio, el capital social actualizado incluye el equivalente al capital social, nominal y legal de Bs 7.772, expresado en valores nominales, Nota 16.

4) Resultados

Los saldos de los componentes del estado consolidado de resultados han sido actualizados con base en la fecha en que se devengaron o causaron, con excepción de aquellos asociados con partidas no monetarias (depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos, y depreciación de propiedades de inversión), los cuales han sido presentados en función de la actualización de las partidas no monetarias a las cuales están asociados, expresándose en valores constantes al 30 de junio de 2019.

En noviembre de 2018 la FCCPV aprobó, en Directorio Nacional Ampliado, el BA VEN-NIF N° 2, versión N° 4 "Criterios para el reconocimiento de la inflación en los estados financieros preparados de acuerdo con las VEN NIF". Este Boletín indica que cuando no estén disponibles para uno o más meses los índices de inflación, la entidad deberá estimar la inflación acumulada para tales meses considerando para ello su mejor estimación de acuerdo con variables como: i) el estudio de la variación de los precios de un amplio rango de bienes y servicio; ii) la metodología utilizada para su estimación debe ser igual en cada mes; iii) el valor estimado debe estar libre de sesgo; y iv) debe ser actualizado mensualmente. Para la estimación, la entidad deberá basarse en las variables consideradas en la determinación del índice, el cual deberá ser realizado por un profesional experto en la materia.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Mientras no se encuentre disponible el INPC calculado por el BCV, la FCCPV indicará estudios de inflación realizados por profesionales, firmas u organismos calificados disponibles públicamente que cumplan con las variables antes indicadas.

En los casos en que a la entidad no le sea posible estimar los índices de inflación a través de un profesional experto por causa de costo o esfuerzo desproporcionado y simultáneamente no estén disponibles los estudios de inflación por parte de la FCCPV, la entidad podrá estimar el porcentaje de la inflación para los meses cuya información no esté disponible, dicha estimación deberá ser documentada con base en un análisis interno de las fuentes, las bases de información económica utilizadas, las premisas y variables consideradas en la metodología de cálculo y publicación de los resultados obtenidos.

e) Consolidación **Compañías filiales**

Las filiales son todas las entidades en las cuales la Compañía tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente con una participación superior al 50% de las acciones con derecho a voto. Las cuentas de las compañías filiales son presentadas con base consolidada desde el momento en que la Compañía adquiere el control gerencial.

Las políticas contables de la Compañía y sus filiales son uniformes.

Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del grupo, así como cualquier ingreso o gasto no realizado procedente de transacciones entre las entidades del grupo, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades, cuya inversión se contabiliza por el método de participación patrimonial, son eliminadas contra la inversión hasta el monto de la participación en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero únicamente en la medida en que no haya evidencia de deterioro.

Intereses minoritarios

La Compañía mide cualquier interés minoritario como la participación proporcional de los activos netos identificables de la empresa adquirida a la fecha de adquisición.

Los ajustes a los intereses minoritarios surgidos de transacciones que no involucren la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio, basados en un monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus filiales totalmente poseídas:

Filiales	Actividad	Porcentaje de participación		Fecha de cierre
		2019	2018	
Inversiones 9590, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo e inversión inmobiliaria	100,00	100,00	30-06
Inversiones A-01, C.A. (anteriormente Desarrollos Bebito)	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100,00	100,00	31-12
Inversiones Bebito, 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
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100,00	100,00	30-06
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 filial totalmente poseída				
Operadora Parking Llano Mall Center, 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. y Operadora				
Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	62,91	62,91	31-12
Promotora M-18	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	65,00	65,00	31-12
Lagunita Mall, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	78,50	78,50	31-03

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Para fines de consolidación, la gerencia de la Compañía prepara estados financieros con corte al 30 de junio para todas las filiales con cierre contable diferente a esa fecha.

f) Efectivos y sus equivalentes

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, la Compañía 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, Nota 3.

g) Inversiones

Las otras inversiones corresponden a certificados de inversión, con rendimiento anual y vencimiento determinado. Dichas inversiones se presentan a su costo histórico, Nota 4.

h) Activos financieros

1) Clasificación

Desde 1 de julio de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Aquéllos que se valoran con posterioridad al valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otros resultados integrales), y
- Aquéllos que se valoran al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para gestionar sus activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos que se miden al valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen como negociables, la medición dependerá de si la Compañía realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en el patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía y sus filiales reclasifican las inversiones de deuda cuando, y sólo cuando, cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

La Compañía no posee actividades de cobertura o derivados.

2) Reconocimiento y desincorporación

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la cual es la fecha en que la Compañía y sus filiales se comprometen a comprar o vender el activo. Los activos financieros son desincorporados cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y la Compañía y sus filiales han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

3) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Compañía y sus filiales valoran un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea al valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de la transacción de activos financieros registrados al valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía y sus filiales para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo de dicho activo. Hay 3 categorías de valoración en las que la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

1) Costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de capital e intereses se valoran al costo amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando sea desincorporado se reconoce directamente en el resultado del ejercicio y se presenta en otras ganancias y pérdidas junto con las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado consolidado de resultados.

2) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de capital e intereses, se valoran al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los movimientos en el importe en libros se registran en otros resultados integrales, excepto el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos por intereses y ganancia o pérdida por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se desincorpora, la ganancia o pérdida acumulada, previamente reconocida en otros resultados integrales, se reclasifica desde el patrimonio al estado de resultados. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio se presentan en otros ingresos (egresos) y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado consolidado de resultados.

3) Valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen el criterio de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se reconocen al valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en una inversión de deuda que se reconozca con posterioridad al valor razonable con cambios en resultados se reconoce en el estado de resultados y se presenta neta en el rubro de Otros ingresos (egresos) en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio

La Compañía valora todas las inversiones de patrimonio al valor razonable. Cuando la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones de patrimonio en otros resultados integrales, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable al estado consolidado de resultados al momento de su desincorporación. Los dividendos se reconocen en el estado consolidado de resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se reconocen en otros ingresos (egresos) en el estado consolidado de resultados cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor y reversos de las pérdidas por deterioro del valor sobre las inversiones en el patrimonio valoradas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

4) Deterioro del valor

La Compañía evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

5) Políticas contables aplicadas hasta el 30 de junio de 2018

Clasificación

Los activos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como: Préstamos y cuentas por cobrar.

Valoración posterior

La valoración en el momento del reconocimiento inicial no cambió con la adopción de la NIIF 9. Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estas partidas son registradas al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo, menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Estos activos son clasificados como activo corriente, excepto por aquellos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses después de la fecha de cierre del periodo contable.

Deterioro de los activos financieros al costo amortizado

La Compañía evalúa al cierre de sus estados financieros consolidados si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurren solamente si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que dicha pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que pueden ser estimados de forma fiable.

Para los préstamos y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no han incurrido), descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero original. El valor en libros del activo se reduce a su valor recuperable y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo o inversión mantenida hasta su vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada según contrato. Como un recurso práctico, la Compañía puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero con un precio de mercado activo.

Cuando exista evidencia de que el importe del deterioro disminuye, producto de un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido (tales como una mejora en la calificación crediticia del deudor), el reverso del deterioro previamente reconocido se reconocerá en el estado consolidado de resultados.

i) Cuentas por cobrar

Las 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, Nota 2-h.

j) Anticipos a contratistas

Los anticipos a 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

k) 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.

l) Inventario de inmuebles disponibles para la venta

El inventario de inmuebles se mide al costo histórico de adquisición o construcción, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de junio de 2019 o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta, Nota 8.

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.

m) Propiedades, mobiliarios y equipos

Las propiedades, mobiliarios y equipos se presentan al costo de adquisición actualizado por los efectos de la inflación al 30 de junio de 2019, menos su depreciación acumulada. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en el que son incurridos.

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:

	Años
Centro comercial, edificio, oficinas y locales comerciales	40
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

La Compañía evalúa el posible deterioro en el valor de los activos de larga vida usados en sus operaciones, cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor registrado de un activo puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable, menos el costo de disposición y su valor en uso. El valor en uso es el valor presente de las proyecciones de flujos de caja futuros descontados que se estima genere el uso de los activos o su desincorporación. En los casos en que las proyecciones de flujos de caja descontados no sean suficientes para recuperar el valor de los activos registrados, éstos se ajustan a su valor recuperable. Para efectos de deterioro, los activos se agrupan en el menor de los niveles para los cuales existen flujos de caja identificables en forma separada (unidades generadoras de efectivo).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo reconocidas en años anteriores se revierten en los resultados consolidados del año si se han producido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. En este caso, el importe en libros del activo se incrementa hasta su valor recuperable. Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor de un activo, los cargos por depreciación y/o amortización se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el nuevo importe en libros del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, la Compañía, con base en sus análisis, considera que no existen indicios de deterioro del valor según libros de las propiedades, mobiliarios y equipos.

n) 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, Nota 7.

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.

o) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo histórico de adquisición, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo al 30 de junio de 2019 y; posteriormente, al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 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, Nota 9.

p) 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.

El gasto de impuesto sobre la renta comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente y el diferido, Nota 10.

q) Impuesto sobre la renta diferido

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

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.

r) 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, Nota 11.

s) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran inicialmente al valor indicado en la factura que se aproxima a su valor razonable. Posteriormente, son ajustadas usando el método del interés efectivo. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera, Nota 12.

t) Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se reconocen cuando la Compañía tiene 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, Nota 13.

u) 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

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, Nota 14.

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

Utilidades

De acuerdo con la LOTTT vigente, la Compañía distribuye una participación sobre sus utilidades anuales a sus trabajadores, por un monto equivalente a un pago mínimo de 120 días de salario, la cual es pagadera anualmente y reconoce una provisión por este concepto cuando tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer dicha participación como consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado. El gasto por este concepto se presenta en los rubros de Costos y Gastos generales y de administración, Nota 18.

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, Nota 18.

v) 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, 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.

w) 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, Nota 15.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

x) 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, Nota 16.

Acciones en Tesorería

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el monto de la contra prestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto fiscal, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería. Cuando las acciones propias son vendidas o posteriormente remitidas, el importe recibido es reconocido como un incremento en el patrimonio y la ganancia o pérdida de la transacción es presentada en primas de emisión.

y) Utilidad por acción

La utilidad por acción se presenta en utilidades por acciones básicas y diluidas en utilidades por acciones ordinarias. Las utilidades por acciones básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Compañía por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por las acciones propias mantenidas. Las utilidades por acciones diluidas se calculan ajustando el resultado atribuible a los accionistas ordinarios y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, ajustado por las acciones propias mantenidas, para efectos de todas las acciones potencialmente diluibles que comprenden notas convertibles y opciones de compra de acciones concedidas a empleados.

z) 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.

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.

Prestación de servicios

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

Ingresos por estacionamientos

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Ingresos financieros 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 financieros 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.

aa) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de la Compañía son medidas utilizando la moneda del entorno económico principal en el cual opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros consolidados son presentados en bolívares, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

La valoración de las transacciones y saldos en moneda extranjera al 30 de junio de 2019 y 2018 se realizan de acuerdo con lo establecido por la FCCPV en su aclaratoria emitida en enero de 2014 relacionada con la interpretación que, de acuerdo con las VEN-NIF, debe darse a efectos de algunos asuntos tratados por la NIC 21 "Efectos de la variación de la tasa de cambio de la moneda extranjera".

Esta aclaratoria, para la valoración y presentación de transacciones y saldos en moneda extranjera, establece qué deberá hacerse considerando una evaluación integral de la situación financiera, la posición monetaria en moneda extranjera y los impactos financieros derivados de las regulaciones cambiarias aplicables a la entidad. Asimismo, las transacciones en moneda extranjera deberán medirse considerando el marco regulatorio aplicable a la transacción.

Las opciones de valoración de las mencionadas partidas monetarias en moneda extranjera serán:

- A los tipos de cambio oficiales establecidos en los diversos convenios cambiarios suscritos entre el BCV y el Estado.
- En función a la mejor estimación de la expectativa de los flujos futuros de bolívares, que a la fecha de la transacción o de los estados financieros consolidados habrían de erogarse o recibirse, según sea el caso, para extinguir las obligaciones o realizar los activos en moneda extranjera, utilizando mecanismos de intercambio o pago legalmente permitidos por el Estado.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

La Compañía no realiza transacciones de cobertura cambiaria (hedging) sobre sus transacciones y saldos en moneda extranjera.

bb) Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requiere de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía cuenta 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.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

cc) Segmentos de negocios

Un segmento de negocio es un grupo separable de activos y operaciones encargados de proveer productos o servicios, que están sujetos a riesgos y retornos que son diferentes de otros segmentos de negocios. La gerencia de la Compañía considera que tiene operaciones básicamente en un solo segmento de negocio, la industria de administración de bienes inmuebles, y que sus operaciones y sus activos están principalmente en la República Bolivariana de Venezuela.

dd) Concentración de riesgo crediticio

Los instrumentos financieros de la Compañía, que podrían estar expuestos a concentración de riesgo crediticio, consisten principalmente en efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar y pagar a accionistas y compañías relacionadas.

La Compañía está expuesta al riesgo de fluctuación en las tasas de cambio y en la tasa de interés.

ee) Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía se enfocan en salvaguardar la capacidad de las empresas para continuar operando como un negocio en marcha, con el fin de proveer rendimientos a los accionistas y mantener una óptima estructura de capital.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

La Compañía monitorea la estructura de capital con base en el índice de endeudamiento, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de las cuentas por pagar proveedores, presentadas en el estado consolidado de situación financiera, menos el saldo del efectivo.

Los índices de endeudamiento al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)
Cuentas por pagar proveedores (Nota 12)	5.449.239.482
Menos: Efectivo (Nota 3)	<u>5.201.701.579</u>
Deuda neta	<u><u>247.537.903</u></u>
Total patrimonio	<u><u>115.376.480.843</u></u>
Índice de endeudamiento (%)	<u>0,21</u>

ff) Manejo de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a una variedad de riesgos financieros, tales como: riesgos de mercado (el cual incluye el riesgo de fluctuación en las tasas de cambio y en las tasas de interés y riesgos de precios), riesgos de crédito y riesgos de liquidez.

El manejo general de riesgos de la gerencia se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Compañía no usa instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones a ciertos riesgos.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el 64% y 67% del efectivo en bancos se mantiene en 2 bancos locales y 1 banco del exterior, respectivamente; el resto del efectivo en bancos se encuentra distribuido entre una variedad de instituciones financieras locales y del exterior.

La calidad crediticia de las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene el efectivo al 30 de junio es la siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Clasificación		
Efectivo (Nota 3)		
A	-	82.143.450
A-	1.154.843.279	-
BB+	507.508.558	28.363.266
BB	-	164.370.816
BB-	455.403.948	-
BBB-	-	90.651.498
CC	174.804.448	
No disponible (bancos nacionales)	<u>1.938.169.157</u>	<u>1.258.140.928</u>
Total	<u><u>4.230.729.390</u></u>	<u><u>1.623.669.958</u></u>

El manejo de riesgos es llevado a cabo por la gerencia de la Compañía bajo las políticas aprobadas por la Junta Directiva. Dicha gerencia identifica y evalúa los riesgos financieros de mercado conjuntamente con los departamentos operativos de la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

1) Riesgos de mercado

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los principales riesgos de mercado son los siguientes:

Riesgo de fluctuación en las tasas de cambio y en las tasas de interés

La Compañía realiza 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.

La Compañía no mantiene activos y pasivos por montos significativos que puedan estar expuestos a fluctuación en las tasas de interés.

Riesgos de precios

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

2) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito está asociado con el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar y pagar a accionistas y compañías relacionadas.

3) Riesgos de liquidez

La Compañía limita el riesgo de inversión, mediante colocaciones en instrumentos financieros líquidos a corto plazo en instituciones financieras de reconocida solvencia.

La Compañía monitorea el presupuesto de las reservas de liquidez de la Compañía con base en los flujos de caja esperados.

3. Efectivo y sus Equivalentes

El efectivo y sus equivalentes al 30 de junio se presenta a continuación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Efectivo en bancos en moneda nacional	2.042.890.509	700.214.640
Efectivo en bancos en moneda extranjera (Nota 19)	2.187.838.881	361.941.665
Caja en moneda extranjera (Nota 19)	969.406.763	-
Caja	1.564.540	2.101.371
Portafolio en moneda extranjera (Nota 19)	<u>886</u>	<u>561.513.653</u>
	<u>5.201.701.579</u>	<u>1.625.771.329</u>

Al 30 de junio de 2018 el portafolio en moneda extranjera corresponde a una cartera de efectivo en dólares, administrada por Serfincorp, C.A. y no devengan intereses, Nota 19.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

4. Inversiones

Las inversiones al 30 de junio se presentan a continuación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Corriente		
Serfincorp, C.A.	1.124.732.707	872.873.227
Glaskell Management, LLC	<u>-</u>	<u>298.505.429</u>
	<u>1.124.732.707</u>	<u>1.171.378.656</u>

Las inversiones al 30 de junio de 2019 con Serfincorp, C.A. por Bs 1.124.732.707 (Bs 872.873.227 en el 2018) corresponden a certificados de inversión y devengan intereses a una tasa anual del 12% y presentan vencimientos desde 1 hasta 750 días. Durante el año finalizado el 30 de junio de 2019, estos certificados devengaron intereses por Bs 105.714.610 (Bs 70.460.619 en el 2018), los cuales se encuentran presentados en el estado consolidado de resultados en el rubro de Ingresos financieros.

Las inversiones con Glaskell Management, LLC por Bs 298.505.429 en el 2018 consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3% de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 293 y 689 días. Durante el año finalizado el 30 de junio de 2018, estos certificados devengaron intereses por Bs 5.571.023, los cuales se encuentran presentados en el estado consolidado de resultados en el rubro de Ingresos financieros.

5. Cuentas por Cobrar

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Comerciales	5.774.039.477	1.536.186.251
Relacionadas (Nota 6)	1.003.074.584	1.263.717.778
Empleados y directores	47.622.583	8.179.380
Otras	<u>1.122.262.942</u>	<u>20.664.066</u>
	<u>7.946.999.586</u>	<u>2.828.747.475</u>

Los saldos de las otras cuentas por cobrar al 30 de junio se resumen a continuación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Intereses por cobrar	1.025.347.892	3.840.276
Operadora Estacionamiento Sadel, C.A.	4.812	5.608.318
Humboldt Internacional, Ltd.	665	775.048
Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC)	160	196.967
Otras	<u>96.909.413</u>	<u>10.243.457</u>
	<u>1.122.262.942</u>	<u>20.664.066</u>

Los intereses por cobrar corresponden principalmente a los intereses generados por los certificados de inversión con Serfincorp, C.A. y Glaskell Management LLC, presentados como inversiones.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Las otras cuentas por cobrar corresponden a préstamos otorgados a constructores con el fin de liberar las garantías mantenidas con instituciones bancarias locales sobre apartamentos de las Residencias Pórtico El Ávila, los cuales tienen características de vencimiento a corto plazo y no generan intereses.

Al 30 junio de 2018 el saldo con Operadora Estacionamiento Sadel, C.A. corresponde a cuentas por cobrar por pagos efectuados por esta última por cuenta de la operadora para cubrir gastos operativos. Esta cuenta por cobrar no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento definida.

6. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas corrientes se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y préstamos, entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas.

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Cuentas por cobrar (Nota 5)		
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	908.022.084	1.232.052.690
LOPCO de Venezuela, C.A.	46.669.590	16.889.057
Condominio Centro San Ignacio	2.653.080	-
Administradora DCC, C.A.	2.009.456	-
Condominio General Paseo El Hatillo	55.819	1.165
Casa de Campo Aguasal, C.A.	3.071	1.165
Parking Centro San Ignacio, C.A.	-	2.115.357
Parking Parque El Ávila, C.A.	-	1.096.722
Desarrollos Costa Corsario, C.A.	-	-
Otras	<u>43.661.484</u>	<u>11.561.622</u>
	<u>1.003.074.584</u>	<u>1.263.717.778</u>
Cuentas por pagar (Nota 12)		
Parking Centro San Ignacio, C.A.	111.243.938	-
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	16.803.746	1.482.498
Administradora DCC, C.A.	1.052.770	4.662
Parking Parque Ávila, C.A.	132.886	-
Fundación F.V.I.	-	34.965
Desarrollos Costa Corsario, C.A.	-	9.324
Otras	<u>55.931</u>	<u>86.246</u>
	<u>129.289.271</u>	<u>1.617.695</u>

Al 30 de junio de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar a F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A., por Bs 908.022.084 y Bs 1.232.052.690, respectivamente, corresponden a transacciones comerciales y servicios prestados por la Compañía denominados en bolívares; estas cuentas por cobrar no generan intereses y tienen vencimiento a corto plazo.

Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el personal clave de la gerencia de la Compañía percibió el pago de sus compensaciones por parte de su casa matriz F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

7. Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta

Los inventarios de inmuebles disponibles para la venta al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Residencias Pórtico El Ávila	491.481.696	38.826.999
Apartamentos - Tolón II	<u>324.558.888</u>	<u>25.335.334</u>
	<u>816.040.584</u>	<u>64.162.333</u>

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 y no excede el valor de mercado determinado por tasadores independientes.

8. Propiedades, Mobiliarios y Equipos

El movimiento del saldo de las propiedades, mobiliarios y equipos por los años finalizados el 30 de junio se muestra a continuación:

	2018	Adiciones	Ajuste al estimado de INPC	2019
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)			
Costo				
Centros comerciales	7.847.290.388	-	92.680.623.229	100.527.913.617
Mobiliarios	429.920.963	19.387.875	4.860.921.404	5.310.230.242
Equipos	171.779.810	24.442.069	1.034.002.381	1.230.224.260
Instalaciones	233.050.573	26.058.051	2.715.637.917	2.974.746.541
Vehículos	<u>10.551.144</u>	<u>-</u>	<u>110.589.427</u>	<u>121.140.571</u>
	<u>8.692.592.878</u>	<u>69.887.995</u>	<u>101.401.774.358</u>	<u>110.164.255.231</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(2.365.000.612)	(983.227.915)	(27.812.624.154)	(31.160.852.681)
Mobiliarios	(332.390.768)	(507.589.065)	(3.906.654.817)	(4.746.634.650)
Equipos	(57.486.429)	(153.681.569)	(665.326.891)	(876.494.889)
Instalaciones	(137.930.601)	(447.122.586)	(1.598.280.173)	(2.183.333.360)
Vehículos	<u>(3.460.328)</u>	<u>(41.506.583)</u>	<u>(40.088.612)</u>	<u>(85.055.523)</u>
	<u>(2.896.268.738)</u>	<u>(2.133.127.718)</u>	<u>(34.022.974.647)</u>	<u>(39.052.371.103)</u>
Valor neto	<u>5.796.324.140</u>			<u>71.111.884.128</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

	2017	Adiciones	Ajuste al estimado de INPC	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)			
Costo				
Centros comerciales	7.847.290.388	-	-	7.847.290.388
Mobiliarios	390.934.293	38.986.670	-	429.920.963
Equipos	58.865.199	112.914.611	-	171.779.810
Instalaciones	187.118.771	45.931.802	-	233.050.573
Vehículos	<u>10.551.144</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.551.144</u>
	<u>8.494.759.795</u>	<u>197.833.083</u>	<u>-</u>	<u>8.692.592.878</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(2.201.512.069)	(163.488.543)	-	(2.365.000.612)
Mobiliarios	(300.632.441)	(31.758.327)	-	(332.390.768)
Equipos	(52.247.570)	(5.238.859)	-	(57.486.429)
Instalaciones	(101.483.524)	(36.447.077)	-	(137.930.601)
Vehículos	<u>(3.100.193)</u>	<u>(360.135)</u>	<u>-</u>	<u>(3.460.328)</u>
	<u>(2.658.975.797)</u>	<u>(237.292.941)</u>	<u>-</u>	<u>(2.896.268.738)</u>
Valor neto	<u>5.835.783.998</u>			<u>5.796.324.140</u>

Al 30 de junio de 2019 y 2018, las propiedades, mobiliarios y equipos incluyen activos totalmente depreciados por Bs 3.223.513.322 y Bs 262.748.320, respectivamente.

El siguiente es un resumen de los locales en centros comerciales según el valor en libros neto de depreciación acumulada al 30 de junio:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Costo		
Centro Comercial Tolón	43.292.677.948	3.379.457.073
Centro Comercial Lagunita Mall	32.574.001.124	2.542.748.875
Centro Comercial San Ignacio	15.921.996.753	1.242.887.047
Centro Comercial Llano Mall	<u>8.739.237.793</u>	<u>682.197.393</u>
	<u>100.527.913.618</u>	<u>7.847.290.388</u>
Depreciación acumulada		
Centro Comercial Tolón	(14.229.354.583)	(1.038.410.694)
Centro Comercial Lagunita Mall	(10.153.801.748)	(775.628.575)
Centro Comercial San Ignacio	(5.218.080.366)	(446.270.401)
Centro Comercial Llano Mall	<u>(1.559.615.985)</u>	<u>(104.690.942)</u>
	<u>(31.160.852.682)</u>	<u>(2.365.000.612)</u>
	<u>69.367.060.936</u>	<u>5.482.289.776</u>

El total de los ingresos por concepto de arrendamientos operativos de locales de centros comerciales durante los años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 ascendió a Bs 9.383.950.813 y Bs 6.239.599.243, respectivamente; que se incluyen en el estado consolidado de resultados en el rubro de Ingresos por arrendamientos.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Un resumen de los ingresos por arrendamientos operativos al 30 de junio es el siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Renta mínima	1.089.980.798	1.871.880.006
Renta contingente	<u>8.293.970.015</u>	<u>4.367.719.237</u>
	<u>9.383.950.813</u>	<u>6.239.599.243</u>

El rubro de los locales en el centro comercial 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 5 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras mayores de esos establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador. Los cobros mínimos de arrendamientos operativos, tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión y como establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y la renta contingente es el ingreso variable determinado en función a un porcentaje de la utilidad generada por cada locatario.

9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Saint Mark's Fund (S.M.F.)	41.516.318.585	2.796.838.800
Terreno Loma Linda	1.967.487.920	155.908.222
Edificio Mene Grande	<u>493.197.120</u>	<u>31.598.656</u>
Total	<u>43.977.003.625</u>	<u>2.984.345.678</u>

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Saldo al inicio del año	2.984.345.678	2.953.344.917
Ajuste al estimado de INPC	33.586.018.198	-
Adiciones	7.406.791.262	62.831.348
Retiros	-	(31.679.074)
Depreciación cargada a costos por arrendamiento	<u>(151.513)</u>	<u>(151.513)</u>
Saldo al final del año	<u>43.977.003.625</u>	<u>2.984.345.678</u>

Las propiedades de inversión constan de terrenos y edificaciones; estas últimas mantenidas bajo arrendamientos operativos, con vencimiento a 5 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos 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
30 de junio de 2019 y 2018

Adicionalmente, 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 acciones 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 2019 y 2018, el valor en libras de los inmuebles en inversiones asciende a Bs 41.516.318.585 y Bs 2.796.838.800, respectivamente y el valor razonable determinado por peritos independientes al 30 de junio de 2019 es de Bs 45.667.950.444.

Al 30 de junio de 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión del terreno Loma Linda y Edificio Mene Grande, determinado por peritos independientes, es de Bs 13.296.959.352 y Bs 23.747.316.347, respectivamente (Bs 40.043.982.195 y Bs 123.033.594.042 en el 2018).

10. Impuestos

a) Impuesto sobre la renta

Para el año finalizado el 30 de junio de 2019, la Compañía determinó un gasto de impuesto sobre la renta corriente en valores nominales de Bs 983.516.352.

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Impuesto sobre la renta		
Corriente	(3.449.005.747)	(1.225.319.677)
Diferido	<u>342.078.605</u>	<u>(121.703.540)</u>
	<u>(3.106.927.142)</u>	<u>(1.347.023.217)</u>

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Impuesto sobre la renta diferido activo		
Gastos acumulados por pagar	255.688.846	42.033.251
Obligación por garantía de prestaciones sociales	108.127.182	-
Otros	-	8.159
	<u>363.816.028</u>	<u>42.041.410</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		
Diferencia en cambio	832.619.859	266.439.414
Diferencias temporarias de los activos no monetarios	-	10.454.409
	<u>832.619.859</u>	<u>276.893.823</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Los movimientos en las cuentas de impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo se detallan a continuación:

	Gastos acumulados por pagar	Diferencia en cambio	Obligación por garantía de prestaciones	Otros	Total diferido
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)				
Impuesto diferido activo					
Al 30 de junio de 2017	2.733.065	2.771.526	-	1.576.903	7.081.494
Cargos contra resultados	(2.539.594)	(2.771.526)	-	(1.568.744)	(6.879.864)
Créditos contra resultados integrales	<u>41.839.780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41.839.780</u>
Al 30 de junio de 2018	42.033.251	-	-	8.159	42.041.410
Créditos (cargos) contra resultados	213.655.590	-	-	(8.159)	213.647.431
Créditos contra resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108.127.187</u>	<u>-</u>	<u>108.127.187</u>
Al 30 de junio de 2019	<u>255.688.841</u>	<u>-</u>	<u>108.127.187</u>	<u>-</u>	<u>363.816.028</u>
	Efectos y cuentas por cobrar	Diferencia en cambio	Diferencias temporarias activos no monetarios	Anticipos recibidos	Total diferido
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)				
Impuesto diferido pasivo					
Al 30 de junio de 2017	-	79.035.100	83.035.047	-	162.070.147
(Créditos) cargos contra resultados	<u>-</u>	<u>187.404.314</u>	<u>(72.580.638)</u>	<u>-</u>	<u>114.823.676</u>
Al 30 de junio de 2018	-	266.439.414	10.454.409	-	276.893.823
(Créditos) cargos contra resultados	<u>-</u>	<u>566.180.445</u>	<u>(10.454.409)</u>	<u>-</u>	<u>555.726.036</u>
Al 30 de junio de 2019	<u>-</u>	<u>832.619.859</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>832.619.859</u>

A continuación se concilia la tasa fiscal aplicable a la utilidad según libros con la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta al 30 de junio:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34,00	34,00
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	<u>48,72</u>	<u>16,90</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>82,72</u>	<u>50,90</u>

Tal como se indica en la Nota 2-p, la gerencia de la Compañía decidió adoptar el tratamiento alternativo permitido en el BA VEN-NIF N° 11. De haberse reconocido el impuesto sobre la renta diferido pasivo proveniente de las diferencias temporarias de los activos no monetarios, el efecto en los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019 y 2018 hubiese sido de un incremento y una disminución del pasivo y del patrimonio de Bs 38.455.683.847 y Bs 3.007.193.292, respectivamente, y una disminución del resultado al 30 de junio de 2019 y 2018 por Bs 35.468.890.555 y Bs 3.007.193.292, respectivamente, tal como se indica a continuación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Base fiscal de los activos no monetarios	2.799.975.847	145.999
Base financiera de los activos no monetarios	<u>115.904.928.337</u>	<u>8.844.832.151</u>
Diferencia temporaria	113.104.952.490	8.844.686.152
Alícuota legal impositiva (%)	<u>34</u>	<u>34</u>
Diferido pasivo	<u>38.455.683.847</u>	<u>3.007.193.292</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

El 21 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.396, el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipo de impuesto sobre la renta, para los sujetos pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas a la explotación de minas, hidrocarburos y de actividades conexas, y no sean perceptores de regalías de dichas explotaciones. El anticipo a que se refiere este Decreto se determinará tomando como base los ingresos brutos producto de la venta de bienes y prestaciones de servicios, obtenidos del período de imposición del mes anterior dentro del territorio nacional y estará comprendido entre un límite mínimo del 0,5% y un máximo del 2%. El Ejecutivo Nacional podrá establecer alícuotas distintas, pero no podrá exceder de los límites previstos. El porcentaje de anticipo se fijará en:

- Para las instituciones financieras, sector bancario, seguros y reaseguros en un 2%.
- Para el resto de los contribuyentes en un 1%.

Estos anticipos serán deducibles en la declaración definitiva de renta. El régimen de anticipo establecido en este Decreto estará vigente hasta su derogatoria total o parcial por el Ejecutivo Nacional. Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de septiembre de 2018.

b) Impuesto al valor agregado (IVA)

El 17 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.395, el Decreto N° 3.854 mediante el cual se establece que la alícuota impositiva general a aplicarse al ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019 se fija en 16% (12% antes de agosto de 2018). Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de septiembre de 2018.

Los montos correspondientes a los débitos fiscales se incluyen en el rubro de Gastos pagados por anticipado al 30 de junio de 2018 por unos Bs 9.540.668, Nota 5.

El 21 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.396, el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipo de IVA, para los sujetos pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas a la explotación de minas, hidrocarburos y de actividades conexas, y no sean perceptores de regalías de dichas explotaciones. El anticipo a que se refiere este Decreto se determinará tomando como base el impuesto declarado la semana anterior, dividido entre los días hábiles de la semana. Estos anticipos serán deducibles en la declaración definitiva.

c) Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras

El 21 de agosto de 2018 fue publicado, en Gaceta Oficial Extraordinaria, el Decreto Constituyente que reforma el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras, en dicho Decreto Constituyente se establece que la alícuota de este impuesto podrá ser modificada por el Ejecutivo Nacional y estará comprendida entre un límite mínimo del 0% y hasta un máximo del 2%.

La Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras aplica a las personas jurídicas y a las entidades económicas sin personalidad jurídica que se encuentren calificadas como sujetos pasivos especiales por la Administración Tributaria. La alícuota del referido tributo es del 0,75%, calculada sobre los débitos en cuentas bancarias y operaciones sin mediación del sistema financiero. Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de febrero de 2016. Al 30 de junio de 2019 y 2018, la Compañía registró un gasto por dicho impuesto de Bs 92.209.700 y Bs 7.461.441, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

d) Precios de transferencia

Los contribuyentes sujetos al impuesto sobre la renta, que celebren operaciones con partes vinculadas domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones, aplicando la metodología establecida en la Ley de Impuesto sobre la Renta. La Compañía no realizó operaciones con partes vinculadas domiciliadas en el exterior; por lo tanto, no está obligada a realizar un estudio de precios de transferencia para los ejercicios fiscales finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018.

e) Eventos posteriores

Impuesto a los grandes patrimonios

El 16 de agosto de 2019 fue publicada la Ley Constitucional que crea el impuesto a los grandes patrimonios, la cual tiene por objeto establecer un impuesto que grava el patrimonio neto aplicable a las personas naturales y jurídicas calificadas como sujetos pasivos especiales por la Administración Tributaria cuyo patrimonio tenga un valor igual o superior a 150.000.000 de unidades tributarias (U.T.), estableciéndose como período anual de imposición el 30 de septiembre de cada año y como primer período de imposición el que finalizará el 30 de septiembre de 2019.

Reforma Parcial de la Ley que establece el impuesto al valor agregado

El 29 de enero de 2020 fue publicado por la Asamblea Nacional Constituyente, en la Gaceta Oficial N° 6.507, el Decreto Constituyente de Reforma Parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley que establece el impuesto al valor agregado. Este impuesto establece que se aplicará una alícuota adicional comprendida entre el 5% y 25% de las ventas que sean realizadas en moneda distinta a la de curso legal en el país y criptomonedas o criptoactivos diferentes a los emitidos o respaldados por la República Bolivariana de Venezuela. El Ejecutivo Nacional podrá establecer alícuotas distintas para determinados bienes y servicios, pero las mismas no podrán exceder los límites previstos.

Código Orgánico Tributario

El 29 de enero de 2020 fue publicado por la Asamblea Nacional Constituyente, en la Gaceta Oficial N° 6.507, el Decreto Constituyente mediante el cual se dicta el nuevo Código Orgánico Tributario, que será aplicable a los tributos nacionales y a las relaciones jurídicas derivadas de esos tributos; las disposiciones del nuevo Código Orgánico Tributario entrarán en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

11. Préstamos Bancarios y Otras Obligaciones Financieras

Los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Porción corriente		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	<u>1.125.006.214</u>	<u>268.790.199</u>
Porción no corriente		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	<u>1.247.930.881</u>	<u>633.297.098</u>
Total	<u>2.372.937.095</u>	<u>902.087.297</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

El saldo de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de junio de 2019 está conformado por lo siguiente:

Institución financiera	Tasa de interés anual (%)	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)					
Préstamos bancarios					
Serfincorp, C.A.	12	19-11-19	1.570	1.570	-
Serfincorp, C.A.	12	20-12-19	3.415	3.415	-
Serfincorp, C.A.	12	20-12-19	2.715	2.715	-
Serfincorp, C.A.	12	20-02-20	5.707	5.707	-
Serfincorp, C.A.	12	20-02-20	5.000	5.000	-
Serfincorp, C.A.	12	20-02-20	20.000	20.000	-
Serfincorp, C.A.	12	07-03-20	100	100	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	15.000	15.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	10.000	10.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	8.424	8.424	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	10.000	10.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	9.000	9.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-03-20	10.000	10.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-04-20	15.000	15.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-04-20	7.850	7.850	-
Serfincorp, C.A.	12	19-04-20	10.000	10.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-05-20	10.000	10.000	-
Serfincorp, C.A.	12	19-07-20	31.400	-	31.400
Serfincorp, C.A.	12	19-07-20	62.910	-	62.910
Serfincorp, C.A.	12	18-09-20	62.910	-	62.910
Serfincorp, C.A.	12	18-09-20	31.400	-	31.400
Serfincorp, C.A.	12	18-09-20	78.500	-	78.500
Serfincorp, C.A.	12	18-09-20	200.000	-	200.000
Serfincorp, C.A.	12	19-10-20	88.730	-	88.730
Serfincorp, C.A.	12	19-10-20	157.000	-	157.000
Serfincorp, C.A.	12	19-10-20	314.000	-	314.000
Serfincorp, C.A.	12	19-10-20	251.640	-	251.640
Serfincorp, C.A.	12	19-10-20	235.500	-	235.500
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	392.500	-	392.500
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	440.371	-	440.371
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	1.000.000	-	1.000.000
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	785.000	-	785.000
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	188.730	-	188.730
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	314.550	-	314.550
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	1.184.020	-	1.184.020
Serfincorp, C.A.	12	19-12-20	549.500	-	549.500
Serfincorp, C.A.	12	20-01-21	5.495.000	-	5.495.000
Serfincorp, C.A.	12	20-01-21	3.925.000	-	3.925.000
Serfincorp, C.A.	12	20-01-21	3.925.000	-	3.925.000
Serfincorp, C.A.	12	20-01-21	6.291.000	-	6.291.000
Serfincorp, C.A.	12	20-01-21	2.366.000	-	2.366.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	15.700.000	-	15.700.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	17.614.800	-	17.614.800
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	49.500.000	-	49.500.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	135.000.000	-	135.000.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	23.550.000	-	23.550.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	31.455.000	-	31.455.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	11.775.000	-	11.775.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	6.291.000	-	6.291.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	11.323.800	-	11.323.800
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	3.925.000	-	3.925.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	3.925.000	-	3.925.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	6.291.000	-	6.291.000
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	440.370	-	440.370
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	880.740	-	880.740
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	392.500	-	392.500
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	5.573.500	-	5.573.500
Serfincorp, C.A.	12	19-04-21	3.145.500	-	3.145.500
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	152.600.000	-	152.600.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	44.037.000	-	44.037.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	62.910.000	-	62.910.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	15.700.000	-	15.700.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	62.910.000	-	62.910.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	31.455.000	-	31.455.000
Serfincorp, C.A.	12	20-05-21	15.727.500	-	15.727.500
Serfincorp, C.A.	12	01-06-21	62.910.000	-	62.910.000
Serfincorp, C.A.	12	19-06-21	<u>78.500.000</u>	<u>-</u>	<u>78.500.000</u>
Van			882.047.152	143.781	881.903.371

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Institución financiera	Tasa de interés anual (%)	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)					
Vienen			882.047.152	143.781	881.903.371
Serfincorp, C.A.	12	19-06-21	62.910.000	-	62.910.000
Serfincorp, C.A.	12	09-06-20	2.813	2.813	-
Serfincorp, C.A.	12	25-12-20	1.075	-	1.075
Serfincorp, C.A.	12	20-07-19	1.363	1.363	-
Serfincorp, C.A.	12	20-10-19	2.202	2.202	-
Serfincorp, C.A.	12	20-10-19	7.057	7.057	-
Serfincorp, C.A.	12	20-10-19	1.717	1.717	-
Serfincorp, C.A.	12	09-12-19	2.731	2.731	-
Serfincorp, C.A.	12	28-07-20	19	-	19
Serfincorp, C.A.	12	09-12-20	4.851	-	4.851
Serfincorp, C.A.	12	09-12-20	2.094	-	2.094
Serfincorp, C.A.	12	09-01-21	1.642	-	1.642
Serfincorp, C.A.	12	29-03-21	2.990	-	2.990
Serfincorp, C.A.	6	17-10-19	85.216.499	85.216.499	-
Serfincorp, C.A.	6	18-10-19	11.507.190	11.507.190	-
Serfincorp, C.A.	6	09-05-21	302.997.983	-	302.997.983
Serfincorp, C.A.	12	17-07-19	2.326	2.326	-
Serfincorp, C.A.	12	20-07-19	637	637	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	10	10	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	2	2	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	3	3	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	3	3	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	1	1	-
Serfincorp, C.A.	12	10-08-19	86.460	86.460	-
Serfincorp, C.A.	12	20-10-19	108	108	-
Serfincorp, C.A.	12	15-01-20	32	32	-
Serfincorp, C.A.	12	26-02-20	325	325	-
Serfincorp, C.A.	12	05-03-20	2.478	2.478	-
Serfincorp, C.A.	12	06-03-20	354	354	-
Serfincorp, C.A.	12	19-07-20	79.285	-	79.285
Serfincorp, C.A.	12	19-07-20	21.715	-	21.715
Serfincorp, C.A.	12	28-07-20	10	-	10
Serfincorp, C.A.	12	14-11-20	17	-	17
Serfincorp, C.A.	12	28-11-20	134	-	134
Serfincorp, C.A.	12	09-03-21	5.681	-	5.681
Serfincorp, C.A.	12	21-04-21	14	-	14
Serfincorp, C.A.	6	07-10-19	<u>1.028.028.122</u>	<u>1.028.028.122</u>	-
Total			<u>2.372.937.095</u>	<u>1.125.006.214</u>	<u>1.247.930.881</u>

El saldo de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de junio de 2018 está conformado por lo siguiente:

Institución financiera	Tasa de interés anual (%)	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)					
Préstamos bancarios					
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	27-07-2018	2.173.631	2.173.631	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	25-08-2017	360.135	360.135	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	22-09-2018	1.967.340	1.967.340	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	11-11-2018	1.623.522	1.623.522	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	13-11-2018	903.252	903.252	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	28-11-2017	4.918.351	4.918.351	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	24-01-2019	2.433.535	2.433.535	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	19-02-2019	3.607.179	3.607.179	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	22-03-2019	7.375.195	7.375.195	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	09-04-2019	2.984.810	2.984.810	-
Banco de Venezuela, Banco Universal	24	26-06-2019	17.482.289	17.482.289	-
100% Banco, Banco Universal	24	15-07-2018	5.827.430	5.827.430	-
100% Banco, Banco Universal	24	28-07-2018	8.741.145	8.741.145	-
100% Banco, Banco Universal	24	15-07-2018	2.913.715	2.913.715	-
Bancrecer, S.A.	24	25-07-2018	<u>134.030.885</u>	<u>134.030.885</u>	-
Van			197.342.414	197.342.414	-

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Institución financiera	Tasa de interés anual (%)	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)					
Vienen			197.342.414	197.342.414	-
Otras obligaciones financieras					
Serfincorp, C.A.	12	19-11-2019	1.829.813	-	1.829.813
Serfincorp, C.A.	12	20-12-2019	3.980.135	-	3.980.135
Serfincorp, C.A.	12	20-12-2019	3.164.294	-	3.164.294
Serfincorp, C.A.	12	20-02-2020	6.651.428	-	6.651.428
Serfincorp, C.A.	12	20-02-2020	5.827.430	-	5.827.430
Serfincorp, C.A.	12	20-02-2020	23.309.719	-	23.309.719
Serfincorp, C.A.	12	07-03-2020	116.549	-	116.549
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	17.482.289	-	17.482.289
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	11.654.860	-	11.654.860
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	9.818.054	-	9.818.054
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	11.654.860	-	11.654.860
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	10.489.374	-	10.489.374
Serfincorp, C.A.	12	19-03-2020	11.654.860	-	11.654.860
Serfincorp, C.A.	12	19-04-2020	17.482.289	-	17.482.289
Serfincorp, C.A.	12	19-04-2020	9.149.065	-	9.149.065
Serfincorp, C.A.	12	19-04-2020	11.654.860	-	11.654.860
Serfincorp, C.A.	12	19-05-2020	11.654.860	-	11.654.860
Serfincorp, C.A.	12	19-05-2020	27.447.194	-	27.447.194
Serfincorp, C.A.	12	18-06-2020	73.320.722	-	73.320.722
Serfincorp, C.A.	12	19-07-2020	36.596.259	-	36.596.259
Serfincorp, C.A.	12	19-07-2020	73.320.722	-	73.320.722
Serfincorp, C.A.	12	08-08-2018	13.986	13.986	-
Serfincorp, C.A.	12	08-08-2018	3.496	3.496	-
Serfincorp, C.A.	12	20-12-2018	4.523.251	4.523.251	-
Serfincorp, C.A.	12	20-12-2018	1.952.189	1.952.189	-
Serfincorp, C.A.	12	20-01-2019	1.531.449	1.531.449	-
Serfincorp, C.A.	12	20-07-2019	1.588.557	-	1.588.557
Serfincorp, C.A.	12	20-10-2019	2.566.400	-	2.566.400
Serfincorp, C.A.	12	20-10-2019	8.224.834	-	8.224.834
Serfincorp, C.A.	12	20-10-2019	2.001.139	-	2.001.139
Serfincorp, C.A.	12	09-12-2019	3.182.942	-	3.182.942
Serfincorp, C.A.	12	20-05-2019	53.612.354	53.612.354	-
Serfincorp, C.A.	12	17-10-2019	16.963.648	-	16.963.648
Serfincorp, C.A.	12	18-10-2019	2.290.180	-	2.290.180
Serfincorp, C.A.	12	05-01-2019	1.002.318	1.002.318	-
Serfincorp, C.A.	12	09-06-2020	3.278.512	-	3.278.512
Serfincorp, C.A.	12	08-08-2018	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	08-08-2018	5.827	5.827	-
Serfincorp, C.A.	12	08-08-2018	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	25-11-2018	6.993	6.993	-
Serfincorp, C.A.	12	25-11-2018	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	25-11-2018	2.331	2.331	-
Serfincorp, C.A.	12	25-11-2018	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	25-11-2018	2.331	2.331	-
Serfincorp, C.A.	12	09-12-2018	100.232	100.232	-
Serfincorp, C.A.	12	09-12-2018	24.475	24.475	-
Serfincorp, C.A.	12	20-03-2019	573.419	573.419	-
Serfincorp, C.A.	12	20-03-2019	565.261	565.261	-
Serfincorp, C.A.	12	20-03-2019	2.122.350	2.122.350	-
Serfincorp, C.A.	12	20-03-2019	2.036.104	2.036.104	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	3.496	3.496	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	3.496	3.496	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	02-05-2019	1.165	1.165	-
Serfincorp, C.A.	12	17-07-2019	2.710.920	-	2.710.920
Serfincorp, C.A.	12	20-07-2019	742.415	-	742.415
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	11.655	-	11.655
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	2.331	-	2.331
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	3.496	-	3.496
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	3.496	-	3.496
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	1.165	-	1.165
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	3.496	-	3.496
Serfincorp, C.A.	12	10-08-2019	1.165	-	1.165
Serfincorp, C.A.	12	20-10-2019	125.872	-	125.872
Serfincorp, C.A.	12	15-01-2020	37.296	-	37.296
Serfincorp, C.A.	12	26-02-2020	<u>378.783</u>	-	<u>378.783</u>
Van			687.816.195	265.438.261	422.377.934

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Institución financiera	Tasa de interés anual (%)	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)					
Vienen			687.816.195	265.438.261	422.377.934
Serfincorp, C.A.	12	05-03-2020	2.888.074	-	2.888.074
Serfincorp, C.A.	12	06-03-2020	412.582	-	412.582
Serfincorp, C.A.	12	07-10-2019	204.636.025	-	204.636.025
Serfincorp, C.A.	12	05-01-2019	1.002.318	1.002.318	-
Serfincorp, C.A.	12	05-12-2018	2.349.620	2.349.620	-
Serfincorp, C.A.	12	20-07-2019	2.958.003	-	2.958.003
Serfincorp, C.A.	12	22-03-2020	<u>24.480</u>	<u>-</u>	<u>24.480</u>
			<u>902.087.297</u>	<u>268.790.199</u>	<u>633.297.098</u>

12. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar al 30 de junio se resumen a continuación:

	2019	2018
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)		
Corriente		
Comerciales	5.449.239.482	1.204.485.450
Relacionadas (Nota 6)	112.485.525	1.617.695
Otros	<u>1.707.773.545</u>	<u>208.357.421</u>
	<u>7.269.498.552</u>	<u>1.414.460.566</u>
No Corriente		
Relacionadas (Nota 6)	<u>16.803.746</u>	<u>-</u>

13. Gastos Acumulados por Pagar

Los gastos acumulados por pagar al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2019	2018
(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)		
Contribución y retenciones laborales	795.887.353	28.754.870
Participación estatutaria a directores	372.562.997	120.250.179
Intereses	12.450.051	19.448.464
Otros	<u>1.494.410.603</u>	<u>290.440.267</u>
	<u>2.675.311.004</u>	<u>458.893.780</u>

La participación estatutaria corresponde al porcentaje de la utilidad del período que es distribuida entre la Junta Directiva de acuerdo con el documento constitutivo de la Compañía.

Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación

La Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación establece que las grandes empresas del país destinarán anualmente una cantidad correspondiente al 0,5% de los ingresos brutos obtenidos en el territorio nacional, en cualquiera de las actividades que según esa Ley constituyen actividades de inversión en ciencia, tecnología e innovación. De acuerdo con la referida Ley, son grandes empresas aquellas que tengan ingresos brutos anuales superiores a 100.000 U.T. El Reglamento de esta Ley establece los mecanismos, modalidades y forma en que las grandes empresas realizarán los aportes a que están obligados, así como los lapsos y trámites que se deberán realizar ante el Ministerio del Poder Popular para la Ciencia, Tecnología e Industrias Intermedias para la determinación de las actividades que serán consideradas a los efectos de los aportes. Los aportes deben ser consignados al Fondo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación (FONACIT).

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Ley Orgánica de Drogas

La Ley Orgánica de Drogas establece que todas las personas jurídicas privadas, consorcios y entes públicos con fines empresariales, que ocupen 50 trabajadores o más, destinarán el 1% de la ganancia en operaciones del ejercicio económico ante el Fondo Nacional Antidrogas (FONA), dentro de los 60 días continuos al cierre del ejercicio. A tales efectos, las personas jurídicas pertenecientes a grupos económicos se consolidarán para el cálculo de esta obligación. Del mencionado aporte, se distribuirá: 40% a proyectos de prevención en el ámbito laboral del aportante a favor de sus trabajadores y el entorno familiar de los mismos; 25% a programas contra el tráfico ilícito de drogas; y 10% a los costos operativos del FONA. Dicho aporte deberá realizarse dentro de los 60 días continuos siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

Ley Orgánica de Deporte, Actividad Física y Educación Física

La Ley crea el Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte, la Actividad Física y la Educación Física, el cual estará constituido por los aportes realizados por empresas u otras organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas en el país con fines de lucro. El referido aporte será del 1% sobre la utilidad neta o ganancia contable anual cuando ésta supere las 20.000 U.T. y se realizará de acuerdo con lo que establezca el Reglamento. Esta Ley prevé un 50% de este aporte para la ejecución de proyectos propios del contribuyente referido al desarrollo de actividades físicas y buenas prácticas, y para el patrocinio del deporte, de acuerdo con los lineamientos del Instituto Nacional de Deporte.

14. Beneficios a los Empleados

La acumulación para indemnizaciones laborales al 30 de junio comprende lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Acumulación por el fondo de garantía de prestaciones sociales (neto de anticipos)	48.727.100	129.860.777
Acumulación adicional para prestaciones sociales	<u>308.984.635</u>	<u>123.154.570</u>
	<u>357.711.735</u>	<u>253.015.347</u>

Movimiento en el pasivo por beneficio definido (indemnizaciones laborales)

El movimiento de la acumulación retroactiva para prestaciones sociales, de acuerdo con el cálculo actuarial, durante los años finalizados el 30 de junio se resume a continuación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Saldo al inicio del año	123.154.570	9.335.543
Efecto de la inflación	(123.048.902)	(8.121.106)
Costo por servicio e interés	1.837.864	1.871.770
Pérdidas actuariales	318.021.139	123.056.669
Beneficios pagados en el año	<u>(10.980.036)</u>	<u>(2.988.306)</u>
Saldo al final del año	<u>308.984.635</u>	<u>123.154.570</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Premisas actuariales

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Tasa de descuento (%)	251	283.705
Tasa de incremento de salarios (%)	238	272.789
Tasa de inflación de largo plazo (%)	5.850	545.579
Tasa de mortalidad	GAM 83	GAM 83
Edad máxima de permanencia en la empresa	70 años	70 años

15. Ingresos Diferidos

Los ingresos diferidos por ventas de inmuebles y oficinas al 30 de junio comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Arrendamiento cobrado por anticipado	308.641.758	-
Apartamentos Proyecto Tolón II	138.921.295	11.689.824
Oficina Banesco - Llano Mall Center	84.529.953	7.994.068
Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	22.964.518	7.137.436
Opciones compra-venta de apartamentos Residencias Pórtico El Ávila	<u>2</u>	<u>2.331</u>
	<u>555.057.526</u>	<u>26.823.659</u>

16. Patrimonio

a) Capital social

Al 30 de junio de 2019 el capital social de la Compañía está conformado por 111.025.339 acciones comunes, con un valor nominal de Bs 0,0007 cada una. Al 30 de junio de 2019 las acciones en circulación ascienden a 111.025.339 acciones comunes.

Decretos de dividendos y aumento de capital social

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 15 de junio de 2018, se decretaron dividendos en acciones y efectivo por Bs 3.345.396 y Bs 1.115.370, respectivamente, sobre los resultados obtenidos por la Compañía por el año finalizado el 30 de junio de 2017. Los dividendos en efectivo fueron pagados en su totalidad en el 2018.

Aumento de capital social

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 3 de marzo de 2017, se propuso aumentar el capital social de la Compañía en Bs 7.680.552 (Bs 4.475 valores nominales). Dicho aumento se materializó en Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 11 de octubre de 2018, previa autorización de la SUNAVAL.

b) Reserva legal

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

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

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

17. Utilidad Neta por Acción

El cálculo del resultado por acción al 30 de junio se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Utilidad neta atribuible al accionista en bolívares	2.208.281.181	955.221.803
Número de acciones en circulación	79.267.588	70.015.482
Utilidad neta por acción (%)	27,86	13,64

18. Gastos por Naturaleza

Los gastos por naturaleza al 30 de junio de comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Costos		
Costos de operaciones y mantenimientos	5.298.754.841	842.000.669
Costos de arrendamiento	3.867.198.489	2.297.621.537
Costos de estacionamiento	2.723.533.130	318.038.974
Costos de inmuebles vendidos	<u>12.460.814</u>	<u>1.940.534</u>
Total costos	<u>11.901.947.274</u>	<u>3.459.601.714</u>
Gastos de administración y generales		
Depreciación de propiedades de inversión y propiedades, mobiliarios y equipos	653.709.709	47.770.938
Participación estatutaria	372.459.821	259.009.441
Honorarios	193.569.893	71.924.470
Gastos de publicidad	-	15.349.450
Otros	<u>114.487.890</u>	<u>227.906.118</u>
Total gastos	<u>1.334.227.313</u>	<u>621.960.417</u>

19. Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

Al 30 de junio el estado consolidado de situación financiera comprende los siguientes saldos en moneda extranjera:

	2019	2018
	(En dólares estadounidenses)	
Activos		
Efectivo y sus equivalentes	468.901	270.044
Cuentas por cobrar – comerciales	548.640	-
Inversiones – corriente	<u>-</u>	<u>640.970</u>
Total activos en moneda extranjera	<u>1.017.541</u>	<u>911.014</u>
Pasivos		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras – corriente	214.647	216.987
Anticipos	97.125	-
Cuentas por pagar - Comerciales y otras	345.440	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>-</u>	<u>2</u>
Total pasivos en moneda extranjera	<u>657.212</u>	<u>216.989</u>
Posición monetaria neta	<u>360.329</u>	<u>694.025</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

Con base en la posición en moneda extranjera neta reportada al 30 de junio de 2019, si la tasa de cambio fluctuase en Bs 1/US\$1 el efecto neto en los resultados consolidados del año sería de un aumento en el estado consolidado de resultados de Bs 360.329.

Tipos de cambio aplicables

Al 30 de junio de 2019 el tipo de cambio resultante de la mesa de cambio de los operadores cambiarios fue de Bs 6.733,29/US\$1.

Al 30 de junio de 2018 el tipo de cambio resultante de la última asignación de divisas a través del tipo de cambio flotante de mercado denominado Divisas Complementarias (DICOM) fue de Bs 1,15/US\$1.

Régimen de control de cambios y sus reformas

Desde febrero de 2003 está en vigencia en Venezuela un régimen de administración de divisas administrado por el Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX).

Derogación de la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos

El 2 de agosto de 2018 fue publicada la Derogación de la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos con el propósito de otorgar a los particulares, tanto personas naturales como jurídicas, nacionales o extranjeras, la más amplia garantía para el desempeño de su mejor participación en el modelo socioeconómico y productivo del país. La derogatoria concierne exclusivamente al ilícito referido a la actividad de negociación y comercio de divisas en el país; y todas aquellas disposiciones normativas en cuanto coliden con lo establecido en este Decreto.

Convenio Cambiario N° 1

El 7 de septiembre de 2018 fue publicado el Convenio Cambiario N° 1 en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.405 y establece principalmente lo siguiente:

Cesan las restricciones sobre las operaciones cambiarias en todo el territorio nacional.

El tipo de cambio que ha de regir la compra y venta de monedas extranjeras fluctuará libremente de acuerdo con la oferta y la demanda de las personas naturales o jurídicas a través del Sistema de Mercado Cambiario, bajo la regulación y administración del BCV. El tipo de cambio será publicado en la página web del BCV y será el promedio ponderado de las operaciones transadas en el Sistema de Mercado Cambiario a que se contrae el presente Convenio Cambiario.

El Convenio Cambiario N° 1 deroga las disposiciones contenidas en los Convenios Cambiarios N° 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 18, 20, 23, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 36, 37 y 39, así como cualquier otra disposición que colide con lo establecido en el Convenio Cambiario.

El 2 de mayo de 2019 el BCV publicó la Resolución N° 19-05-01, la cual establece que las instituciones bancarias habilitadas para actuar como operadores cambiarios podrán pactar, a través de mesas de cambio, operaciones de compra y venta de monedas extranjeras por parte de las personas naturales y jurídicas del sector privado mantenidas en el sistema financiero nacional o internacional. El tipo de cambio resultante de las operaciones pactadas y el volumen transado deberán ser informadas al BCV, quien publicará el tipo de cambio de referencia.

Al 30 de junio de 2019 la aplicación de la tasa de cambio en la valoración de los saldos y transacciones en moneda extranjera originó una ganancia por fluctuación cambiaria de miles de Bs 1.295.799.262 (Bs 2.044.417.382 al 30 de junio de 2018), la cual se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de Diferencia en cambio, neta.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2019 y 2018

20. 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), subsidiaria totalmente poseída por Humboldt International, Ltd., en la cual la Compañía mantiene un interés del 50% y asumió la operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. El 13 de noviembre de 2007 el Ministerio del Poder Popular para la Cultura emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo N° 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto del 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 y el pertinente proyecto, valorados de conformidad con las estimaciones hechas por la Dirección de Protección Integral del Instituto del Patrimonio Cultural, mediante memorando signado con el N° 535-2007 del 19 de octubre de 2007 en aproximadamente Bs 1.310 (en valores nominales). 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.

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 le otorgó el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel por un período 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 al 30 de junio de 2007 aún se estaban efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aún permanecía en etapa preoperativa.

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

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

El 16 de agosto de 2007 el 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 4.500 (en valores nominales) que comprende Bs 948. (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs 3.552 (en valores nominales) por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fuera suscrito el 15 de abril de 1998.

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamento para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectará 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 permita hacer una estimación razonable.

21. Resultado Monetario del Año

El resultado monetario del año es la diferencia entre la posición monetaria neta estimada y la posición monetaria neta al cierre del año. Para fines de análisis adicional a los estados financieros consolidados, a continuación se presenta el estado consolidado demostrativo del resultado monetario del año:

	Años finalizados el 30 de junio de	
	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de junio de 2019)	
Posición monetaria neta activa al inicio del año	<u>2.330.724.836</u>	<u>1.039.157.771</u>
Transacciones que aumentaron la posición monetaria neta		
Ingresos operativos	25.025.729.113	7.434.382.022
Diferencial cambiario, neto	<u>1.295.799.262</u>	<u>2.044.417.382</u>
	<u>26.321.528.375</u>	<u>9.478.799.404</u>
Transacciones que disminuyeron la posición monetaria neta		
Costos y gastos directos	(6.902.394.844)	(3.269.928.198)
Intereses financieros, netos	(461.717.856)	(341.438.436)
Impuesto sobre la renta	(3.449.005.747)	(1.225.319.677)
Gastos de administración	(680.517.604)	(574.189.479)
Adiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	(69.887.995)	(197.833.083)
Aumentos de propiedades de inversión	(7.406.791.262)	(31.152.274)
Dividendos decretados	(880.609)	(1.115.370)
Pérdida actuarial	(318.021.139)	(123.056.669)
Adquisición de prepagados	<u>(240.337.038)</u>	<u>(13.869.283)</u>
	<u>(19.529.554.094)</u>	<u>(5.777.902.469)</u>
Posición monetaria estimada neta activa al final del año	9.122.699.117	4.740.054.706
Posición monetaria neta pasiva al final del año	<u>255.076.825</u>	<u>2.330.724.836</u>
Pérdida por posición monetaria	<u>8.867.622.292</u>	<u>2.409.329.870</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

22. Evento Posterior

Pandemia global

A finales del 2019, surgieron noticias en China sobre una nueva enfermedad causada por un virus (COVID-19). La situación al final del 2019 era que un número limitado de casos de dicho virus habían sido reportados a la Organización Mundial de la Salud (OMS). En los primeros meses del 2020, el virus se propagó a nivel mundial siendo declarado por la OMS como una pandemia global. En vista de esta situación, se han afectado las actividades económicas a nivel mundial y nacional, lo cual representa potenciales impactos económicos que afectan los estados financieros de las entidades. Esta situación ha afectado a Venezuela y en marzo de 2020 el Gobierno Nacional decretó un estado de alarma para atender la emergencia sanitaria por el COVID-19. Dicho decreto ha ocasionado, entre otros asuntos, restricciones a la circulación en determinadas zonas geográficas del país y la suspensión de actividades laborales, con excepción de aquéllas consideradas como esenciales. La Compañía considera esta pandemia como un evento posterior a la fecha de cierre, el cual no requiere ajustes al 30 de junio de 2019. La Compañía está evaluando los posibles impactos que las acciones tomadas por las autoridades nacionales y extranjeras, para contener la propagación del COVID-19, puedan tener sobre la posición financiera futura y los resultados consolidados de las operaciones.

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

23. Estados Financieros Consolidados Complementarios Expresados en Bolívares Nominales

A continuación se presentan, para fines de información complementaria, los estados financieros consolidados de la Compañía para los años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, expresados en bolívares nominales que sirvieron de base para la elaboración de los estados financieros consolidados ajustados por efectos de la inflación:

Estado Consolidado de Situación Financiera - Complementario
30 de junio de 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y sus equivalentes	5.201.701.579	1.394.930
Inversiones	1.124.732.707	1.005.056
Cuentas por cobrar	7.946.999.065	2.427.097
Anticipos a contratistas	650.944.219	329.135
Gastos pagados por anticipado	1.576.080.052	124.908
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	<u>445</u>	<u>457</u>
Total activo corriente	<u>16.500.458.067</u>	<u>5.281.583</u>
Activo no corriente		
Propiedades, mobiliarios y equipos	9.574.176	70.817
Propiedades de inversión	2.730.401.226	74.725
Impuesto diferido activo	<u>363.816.028</u>	<u>36.072</u>
Total activo no corriente	<u>3.103.791.430</u>	<u>181.614</u>
Total activo	<u>19.604.249.497</u>	<u>5.463.197</u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo		
Pasivo corriente		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	1.125.006.214	230.625
Cuentas por pagar	7.269.498.552	1.213.623
Gastos acumulados por pagar	2.675.311.004	393.736
Impuesto sobre la renta por pagar	983.281.995	501.993
Anticipos recibidos	130.309.962	22.746
Obligación por garantía de prestaciones sociales	<u>48.727.100</u>	<u>111.422</u>
Total pasivo corriente	<u>12.232.134.827</u>	<u>2.474.145</u>
Pasivo no corriente		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	1.247.930.881	543.376
Cuentas por pagar	16.803.746	-
Impuesto sobre la renta diferido	832.619.859	237.578
Obligaciones por beneficios post empleo	308.984.635	105.668
Depósitos recibidos en garantías y otros	2.198.965.585	147.464
Ingresos diferidos	<u>405.977.744</u>	<u>13.485</u>
Total pasivo corriente	<u>5.011.282.450</u>	<u>1.047.571</u>
Total pasivo	<u>17.243.417.277</u>	<u>3.521.716</u>
Patrimonio		
Capital social	7.772	4.901
Prima en emisión de acciones en tesorería	613.516	613.516
Acciones en tesorería	-	-
Pérdidas actuariales	(209.964.230)	(70.273)
Utilidades retenidas		
Reserva legal	372.563.850	104.028
Utilidades no distribuidas	<u>1.500.747.876</u>	<u>926.014</u>
Total utilidades retenidas	<u>1.873.311.726</u>	<u>1.030.042</u>
Total patrimonio atribuible al accionista	<u>1.663.968.784</u>	<u>1.578.186</u>
Intereses minoritarios		
Total patrimonio	<u>2.360.832.220</u>	<u>1.941.481</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>19.604.249.497</u>	<u>5.463.197</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Estado Consolidado de Resultados - Complementario
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Ingresos		
Arrendamientos	4.893.865.094	2.369.739
Servicios	1.496.748.787	326.557
Estacionamientos	739.707.599	127.188
Inmuebles e inversiones vendidos	<u>6.000.000</u>	<u>22</u>
Total ingresos	<u>7.136.321.480</u>	<u>2.823.506</u>
Costos		
Arrendamientos	(704.104.381)	(801.928)
Servicios	(1.379.035.107)	(274.146)
Estacionamientos	(687.939.205)	(110.475)
Inmuebles e inversiones vendidos	<u>(12.460.814)</u>	<u>(1.665)</u>
Total costos	<u>(2.783.539.507)</u>	<u>(1.188.214)</u>
Utilidad bruta	4.352.781.973	1.635.292
Gastos de actividades operativas		
Administración y generales	<u>(460.880.559)</u>	<u>(259.895)</u>
Utilidad en operaciones	<u>3.891.901.414</u>	<u>1.375.397</u>
Beneficio integral de financiamiento		
Gastos financieros, netos	(131.663.179)	(129.675)
Diferencial cambiario, neto	<u>369.477.644</u>	<u>776.450</u>
Total beneficio integral de financiamiento	<u>237.814.465</u>	<u>646.775</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>4.129.715.879</u>	<u>2.022.172</u>
Impuesto sobre la renta		
Corriente	(983.516.352)	(465.365)
Diferido	<u>(576.693.613)</u>	<u>(219.824)</u>
Total impuesto sobre la renta	<u>(1.560.209.965)</u>	<u>(685.189)</u>
Utilidad antes de intereses minoritarios	2.569.505.914	1.336.983
Intereses minoritarios	<u>(696.500.141)</u>	<u>(355.535)</u>
Utilidad neta	<u>1.873.005.773</u>	<u>981.448</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Estado Consolidado de Resultados Integrales - Complementario
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Utilidad neta	<u>1.873.005.773</u>	<u>981.448</u>
Resultados integrales		
Pérdidas actuariales, neto de impuesto sobre la renta diferido	<u>(209.893.957)</u>	<u>(69.686)</u>
Total resultados integrales del año	<u>1.663.111.816</u>	<u>911.762</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio - Complementario
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	Capital social	Prima en emisión acciones en tesorería	Acciones en tesorería	Pérdidas actuariales	Utilidades retenidas		Participación no controladoras	Total patrimonio
					Reserva legal	Utilidades no distribuidas		
(En bolívares nominales)								
Saldos al 30 de junio de 2017	426	-	(7)	(587)	5.659	48.367	7.760	61.618
Aumento de capital	4.475	-	-	-	-	(4.475)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(957)	-	(957)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	981.448	-	981.448
Acciones en tesorería	-	613.516	7	-	-	-	-	613.523
Pérdida actuarial, neta	-	-	-	(69.686)	-	-	-	(69.686)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	98.369	(98.369)	-	-
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	355.535	355.535
Saldos al 30 de junio de 2018	4.901	613.516	-	(70.273)	104.028	926.014	363.295	1.941.481
Aumento de capital	2.871	-	-	-	-	(2.871)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(721.218)	-	(721.218)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	1.873.005.773	-	1.873.005.773
Pérdida actuarial, neta	-	-	-	(209.893.957)	-	-	-	(209.893.957)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	372.459.822	(372.459.822)	-	-
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	696.500.141	696.500.141
Saldos al 30 de junio de 2019	<u>7.772</u>	<u>613.516</u>	<u>=</u>	<u>(209.964.230)</u>	<u>372.563.850</u>	<u>1.500.747.876</u>	<u>696.863.436</u>	<u>2.360.832.220</u>

INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019 y 2018

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo - Complementario
Años finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales		
Utilidad neta antes de intereses minoritarios	2.569.505.914	1.336.983
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	<u>(696.500.141)</u>	<u>(355.535)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	1.873.005.773	981.448
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades operacionales		
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	700.513	1.764
Depreciación en propiedades de inversión	(1)	1.133
Variación neta en activos y pasivos operacionales		
Cuentas por cobrar	(7.944.571.968)	(2.366.929)
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado	(2.226.570.228)	(438.012)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	12	(9)
Impuesto diferido activo	(363.779.956)	(33.242)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9.943.202.197	1.573.133
Anticipos recibidos	130.287.216	21.229
Obligación por garantía de prestaciones sociales	147.600.688	145.143
Impuesto sobre la renta por pagar	982.780.002	493.002
Impuestos diferidos	832.382.281	217.448
Ingresos diferidos	405.964.259	13.383
Depósitos recibidos en garantías y otros	<u>2.198.818.121</u>	<u>138.248</u>
Efectivo neto provisto por actividades operacionales	<u>5.979.818.909</u>	<u>747.739</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones, neta	(1.123.727.651)	(928.095)
Adiciones a propiedades de inversión	(2.730.326.500)	(19.343)
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos	<u>(10.203.872)</u>	<u>(65.137)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(3.864.258.023)</u>	<u>(1.012.575)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras	2.372.163.094	671.333
Cuentas por pagar no corrientes	16.803.746	(13.272)
Dividendos pagados	(721.218)	-
Prima en emisión de acciones	-	613.516
Retiro de acciones en tesorería	-	7
Intereses minoritarios	<u>696.500.141</u>	<u>355.535</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>3.084.745.763</u>	<u>1.627.119</u>
Efectivo y sus equivalentes		
Variación neta	5.200.306.649	1.362.283
Al inicio del año	<u>1.394.930</u>	<u>32.647</u>
Al final del año	<u>5.201.701.579</u>	<u>1.394.930</u>