



Asunción, 29 de marzo de 2023

Señores  
Presidente y Miembros del Directorio de  
INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.  
Presente

De nuestra consideración:

Como resultado de nuestro examen sobre los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2022, han surgido algunas situaciones de control interno que tienen relación con los procedimientos administrativo – contables y fiscales, que hemos considerado necesario informarles para su conocimiento o acción futura.

La adopción de las sugerencias que efectuamos sobre la base de los casos descriptos contribuirá, a través del perfeccionamiento de los procedimientos existentes, a salvaguardar en forma más efectiva el patrimonio de la Sociedad y, a la vez, mejorar la eficiencia administrativa.

Es importante mencionar que este informe cubre únicamente aquellos aspectos que han surgido durante el desarrollo de nuestro examen y, por lo tanto, no incluye todos aquellos comentarios y recomendaciones que un estudio exhaustivo de los sistemas podría revelar.

El contenido de nuestro informe ha sido comentado con el personal administrativo responsable y sus opiniones han sido consideradas para cada recomendación incluyéndose en el presente informe las acciones tomadas respecto a los puntos comentados.

Agradecemos la colaboración recibida por parte del personal de la Sociedad durante el desarrollo de nuestro trabajo.

Atentamente.

Lic. Ysaías López Gómez  
Socio

# **INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.**

## **INFORME COMPLEMENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

### **I. INFORMACIÓN INTRODUCTORIA.**

#### *A. Motivo del Examen*

Nuestra firma, GESTIÓN EMPRESARIAL, Estudio de Auditoría y Consultoría fue contratada para realizar la auditoría sobre los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2022.

#### *B. Base Legal, Finalidad y Naturaleza de la Sociedad*

La firma fue constituida por Escritura Pública N° 56 de fecha 07 de mayo de 2021 pasada ante la Escribana Público, Sra. María Guadalupe Mercedes Peroni Manzoni, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 35300, del 16 de julio de 2021.

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

Fue reconocida como S.A.E.C.A. por la Comisión Nacional de Valores, el 02 de febrero de 2022 mediante Certificado de Registros N° 011\_02022022.

El capital autorizado de la Sociedad asciende a G. 100.000.000.000 (guaraníes cien mil millones).

### C. *Directores y Funcionarios principales*

La nómina de Directores y Funcionarios Principales se expone a continuación:

Nombre y Apellido	Cargo
Luis Montanaro	Presidente / Representante Legal
Maria Loreto Plate	Director Titular / Representante Legal
Guillermo Ehreke	Director Titular
Paola Montanaro	Director Suplente
Ricardo Avalos	Gerente General

## II. OBJETIVOS DEL EXAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EXÁMENES ESPECIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

De acuerdo con lo establecido en los Estándares de Auditoría de la Comisión Nacional de Valores (CNV), el objetivo del examen comprende lo siguiente:

- A) Emitir opinión sobre el examen de los estados financieros preparados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con la normativa vigente.
- B) Evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.
- C) Verificar el grado de implementación de las recomendaciones de la auditoría anterior.
- D) Evaluar el sistema contable.
- E) Evaluar el Sistema de Control Interno instituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.
- F) Revisar el sistema informático utilizado en la Sociedad, evaluando la adecuación a las operaciones y transacciones de la sociedad.
- G) Revisar la situación de títulos de deuda emitidos.

## III. ALCANCE DEL EXAMEN.

Nuestro examen se ha efectuado de acuerdo con Normas de Auditoría emitidas por el Consejo de Contadores del Paraguay y los Estándares de Auditoría de la Comisión Nacional de Valores (CNV), y, en consecuencia, incluyó pruebas de los registros contables y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

La evaluación del Control Interno ha sido desarrollada como parte del examen a los estados financieros del período, con el fin de definir el grado de confianza que otorga el Sistema de Control Interno implementado por la Sociedad y de esta manera determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos selectivos de auditoría, y, por lo tanto, no incluye todas las debilidades de control interno que pudieran existir.

#### **IV. CONCLUSIONES E INFORMACIONES REQUERIDAS POR LOS ESTÁNDARES DE AUDITORÍA EXTERNA.**

##### *i) Resultado de la evaluación preliminar del ambiente de control*

Luego de haber efectuado una comprensión general del negocio, concluimos que el ambiente de control en INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. es adecuado. Teniendo en cuenta la escasa estructura de Recursos Humanos con que cuenta la Sociedad, las tareas de implementar y supervisar la continua vigencia de los procedimientos administrativos y controles internos recae directamente en la Gerencia General. Esta situación obliga a la gerencia a mantener un estrecho control sobre las actividades de la Entidad. También es cierto, que, dado el reducido tamaño de la empresa, su relativa poca complejidad y su escaso número de funcionarios, no es practicable ni exigible una adecuada segregación de funciones y responsabilidades por el alto costo que conlleva en cuanto a la relación costo-beneficio.

Esta particular situación exige, tal como se mencionó anteriormente, controles directos y continuados que, en algunos casos, deben ser practicados con la intensidad y periodicidad recomendable para cada situación.

##### *ii) Resultado de la evaluación preliminar de los procedimientos de control*

A través de nuestra comprensión general del negocio, hemos obtenido conocimiento de procedimientos y políticas adicionales al ambiente de control y el sistema contable, establecidos por la Gerencia General de la entidad para proporcionar una seguridad razonable de que se puedan alcanzar los objetivos planteados por la Dirección de la Sociedad. En ese sentido, podemos mencionar que los procedimientos de control y supervisión establecidos por INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. deben ser mejorados para coadyuvar a la consecución de sus fines.

##### *iii) Evaluación del riesgo de control*

Como resultado del relevamiento general del proceso contable y el control interno de los diferentes sistemas administrativos, llegamos a formarnos una opinión sobre el sistema de control interno relacionado con la supervisión, el mismo que debe ser fortalecido para prevenir y/o corregir oportunamente situaciones que requieran de una atención especial.

#### **V. CONCLUSIONES, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.**

##### **A) INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En la fecha, y por separado, hemos emitido nuestro dictamen de auditoría con una opinión con salvedades cuyo párrafo de opinión se reproduce a continuación:

*“En nuestra opinión, excepto por la incidencia de lo mencionado en el párrafo 5. anterior, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y complementariamente con las normas contables vigentes en la República del Paraguay”.*

Esta opinión obedece a los asuntos siguientes:

4. *Debido a que la sociedad ha reconocido ingresos por un importe de G. 4.874 millones, en concepto de “Venta de departamentos en pozo”, por la facturación anticipada de bienes que a la fecha de la operación aun no fueron trasferidos al comprador con todas las formalidades que ello implica, conforme a los lineamientos establecidos en las normas de información financiera del Consejo de Contadores del Paraguay, adoptadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).*
5. *Teniendo en consideración lo mencionado en el párrafo 4. anterior, la utilidad del ejercicio se encuentra sobrestimada en ese importe, y que, de no haberse registrado, el resultado arrojaría una pérdida de G. 3.967 millones, aproximadamente, lo que representaría una disminución del patrimonio en el orden del 14%.*

## **B) CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS**

En el marco de la auditoría de los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., hemos efectuado el seguimiento del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que rigen para el Mercado de Valores, y de supervisión de la Comisión Nacional de Valores (CNV), por el período comprendido entre en 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

Excepto por los asuntos mencionados en el *Anexo I - “Seguimiento de Informes Presentados y Correspondencia”* y el *Anexo III – “Comentarios de Auditoría Externa”*, la Sociedad ha dado cumplimiento a la presentación de los Informes a la CNV.

Así mismo, las transacciones realizadas con personas o entidades vinculadas se encuentran debidamente documentadas y registradas en los estados financieros de la Sociedad.

## **C) INFORME SOBRE EL SEGUIMIENTO DE LA ÚLTIMA AUDITORÍA**

En el *Anexo II - “Seguimiento de Medidas Correctivas”* de este informe, detallamos el seguimiento de las observaciones y recomendaciones de la auditoría al 31 de diciembre de 2021; identificando la situación actual, si están superadas, en proceso o pendientes de implementación.

#### **D) INFORME SOBRE EL SISTEMA CONTABLE**

En el marco de la auditoría de los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. hemos realizado la evaluación del sistema contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, a fin de determinar si el mismo se adecua a las Normas Contables prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y complementariamente con las Normas Contables vigentes en la República del Paraguay.

Los objetivos de un sistema contable son proveer a los administradores de la Sociedad una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por ineficiencias o usos no autorizados y que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones pertinentes y se registran correctamente para permitir la emisión de estados financieros de acuerdo con Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y complementariamente con las Normas Contables vigentes en la República del Paraguay. En INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., el órgano responsable de establecer y mantener dicho sistema contable de conformidad con las referidas normas es la Gerencia General y para ello se requiere hacer apreciaciones y juicios que le permitan evaluar los beneficios esperados y los costos relacionados con los procedimientos de control que establezcan. Sin embargo, aun cuando exista un sistema contable eficiente, las limitaciones propias de cualquier sistema de control interno pueden generar errores o irregularidades que no sean detectados. Además, la proyección del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones internas de la Sociedad o al deterioro del grado de cumplimiento de dichos procedimientos. En la planificación de nuestra auditoría, hemos puesto especial cuidado para la evaluación de estos riesgos, principalmente en aquellos casos en que la ocurrencia de estos pueda causar representaciones erróneas de importancia relativa en los estados financieros.

Como resultado de nuestro examen sobre los estados financieros, concluimos que el sistema contable de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., al 31 de diciembre de 2022, tomado en su conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos descritos en el primer párrafo de este capítulo. En tal sentido exponemos que:

- a) INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. aplica en el registro de sus operaciones un Plan de Cuentas adecuado para sus fines.
- b) No hemos observado desviaciones significativas entre el sistema contable utilizado por la Sociedad y las normas contables establecidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV), y entre la información presentada por la Sociedad a la misma Comisión Nacional de Valores (CNV) revisada por nosotros y los registros contables.
- c) Las normas contables generalmente aceptadas han sido aplicadas uniformemente con las del año anterior.
- d) Con relación a la integridad de los registros, hemos tenido evidencia de errores y omisiones de importancia en los estados financieros de la Sociedad.

Los asuntos reportables se exponen en *Anexo III – “Comentarios de Auditoría Externa”*, de este informe.

## **E) INFORME SOBRE LA EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

En el marco de la auditoría de los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. hemos efectuado un estudio y evaluación del sistema de control interno administrativo-contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

La Gerencia General de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno. Para cumplir con esta responsabilidad, se requieren juicios y estimaciones de la Dirección para evaluar los beneficios esperados y los costos relativos a las políticas y procedimientos del sistema de control interno. Los objetivos de un sistema de control interno son proveer a la Administración una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están protegidos contra pérdidas debido a usos o disposiciones no autorizadas, que las transacciones se efectúan de acuerdo con las autorizaciones de la Dirección y que se registran adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros, de conformidad con Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y complementariamente con las Normas Contables vigentes en la República del Paraguay. Debido a las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades que no sean detectados. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la estructura hacia futuros periodos están sujetas al riesgo de que los procedimientos pueden volverse inadecuados debido a cambios en las condiciones o que la efectividad del diseño y operación de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Al planear y desarrollar nuestra auditoría de los estados financieros de la Sociedad, obtuvimos un entendimiento del sistema de control interno vigente por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Con respecto a dicho sistema obtuvimos un entendimiento del diseño de las políticas y procedimientos relevantes y si habían sido puestas en operación y evaluamos el riesgo de control para determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros de la Sociedad y no para proporcionar seguridad sobre el sistema de control interno.

El entendimiento del sistema de control interno de la Sociedad, a la que se hace referencia, se ha obtenido a través de relevamientos vía cuestionarios que nos permitieron conocer los diferentes procesos instituidos por la Administración de la Sociedad; los mismos que nos han permitido inferir sobre el grado de confiabilidad del sistema de control interno de la Sociedad, el cual nos indica que el Sistema de Control Interno es Efectivo.

Como resultado de la revisión de estos controles y aunque no podemos proporcionar una completa seguridad sobre su funcionamiento, incluimos en este informe (*Anexo III – “Comentarios de Auditoría Externa”*), algunos comentarios, adecuándonos de esta manera a las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y a las Normas de Auditoría.

Dejamos constancia que el alcance de nuestra evaluación sólo nos permite emitir recomendaciones tendientes a mejorar los sistemas y procedimientos aplicados por la Sociedad, y aunque hemos puesto, especial cuidado en evaluar los controles existentes para determinar la posibilidad de que ocurran desfalcos u otras irregularidades, no podemos asumir y no asumimos responsabilidad sobre su detección, ni sobre la posibilidad de hechos delictivos futuros.

#### **F) INFORME ESPECIAL SOBRE EL SISTEMA INFORMÁTICO**

Al planificar y realizar nuestra auditoría de los estados financieros de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., evaluamos los controles internos relacionados con el Entorno de Tecnología Informática y Sistemas Informáticos, según lo descrito en este informe.

Nuestra revisión tuvo como objetivo lo siguiente:

- a) Determinar un nivel de confiabilidad e integridad de los datos, sistemas y programas con relación al entorno de procesamiento electrónico de información.
- b) Identificar y medir los riesgos aplicativos a su negocio y ambiente de Tecnología Informática, comunicando las recomendaciones para mitigar el riesgo.
- c) Evaluar la combinación entre controles automáticos y manuales incluidos en el proceso de la información, a fin de determinar que son adecuados en cuanto a la administración de las transacciones.

La revisión no tuvo como objetivo evaluar la efectividad y/o eficiencia del área de sistemas, por lo cual, y a pesar de que podamos verter alguna apreciación al respecto en las recomendaciones, no concluimos definitivamente sobre tales aspectos ya que sería necesario profundizar en forma particular, aplicando metodología y herramientas específicas.

Cabe destacar que nuestro examen no revelará necesariamente todas las deficiencias, debido a que estuvo basado en pruebas selectivas de documentación e información. El alcance de nuestra revisión incluye:

- a) Revisión de controles generales de tecnología informática considerando la revisión de las siguientes áreas:
  - Planificación y Organización
  - Adquisición e Implementación
  - Producción y Servicios
  - Monitoreo
- b) Controles sobre aplicaciones

Como principales procedimientos hemos aplicado lo siguiente:

- i) Recepción de las normas, políticas y procedimientos del área de Tecnología Informática; lectura y análisis de estos y comprobación de su cumplimiento.





- ii) Visita al centro de cómputos y comprobación de las medidas de seguridad existente.
- iii) Verificación de la estructura organizativa existente en el área de informática.
- iv) Verificación de las tareas correspondientes a la continuidad de procesamiento de datos.
- v) Verificación de las políticas de seguridad existentes.
- vi) Verificación del procedimiento utilizado para la puesta en producción de nuevas implementaciones o modificaciones a las existentes.
- vii) Test selectivo sobre los controles automatizados implementados en el sistema de aplicación actual.

Nuestros comentarios sobre la revisión del sistema informático de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A., se expone en el *Anexo III - "Comentarios de Auditoría Externa"* de este informe.

#### **G) INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA EMITIDOS.**

Basados a nuestra revisión, informamos que, al 31 de diciembre de 2022, INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. no cuenta con títulos de deuda emitidos a través de la oferta pública, conforme a los requisitos establecidos en Resoluciones de la CNV.

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 1. Seguimiento de Informaciones Presentadas a la CNV.

Información		Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.
Título 4. De los emisores de las Sociedades Anónimas Emisoras de Capital Abierto.						
Capítulo 3. De la Información para Sociedades Anónimas Emisoras de Capital Abierto y Otras Personas Jurídicas Emisoras.						
Artículo 1°	Documentación periódica anual. Dentro de los noventa días corridos al cierre del ejercicio, los emisores deberán emitir a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa, los Estados Financieros Básicos e Informe del auditor externo independiente sobre los mismos de acuerdo con lo dispuesto en las normativas de la Comisión Nacional de Valores.					
	a) Memoria del directorio conforme al Anexo A del presente Título normativo; dentro de los treinta días corridos a la aprobación de la Asamblea (estará suscrita con firma digital por el representante Legal o convencional, en formato PDF)	Anual	30/03/2022 o 30 días corridos a la aprobación de la Asamblea.	03/05/2022	Cumplido	Por Circular CNV/DIR N° 004/2022 se establece como plazo 30/04/2022 para la remisión periódica anual al 31/12/2021. Por Decreto N° 6979/2022 se traslada el feriado del 01/05/2022 al 02/02/2022.
	b) Estados Financieros básicos (con notas y anexos, de acuerdo a lo dispuesto en la Normativa de la Comisión Nacional de Valores, en formato Planilla Digital (hoja de cálculo), y estarán suscritos con firma digital por el representante Legal o convencional, el síndico, el contador y el auditor externo independiente a los fines de su identificación con su dictamen, a ser presentado dentro de los 90 días corridos al cierre del ejercicio	Anual	30/3/2022	03/05/2022	Cumplido	
	c) Informe del auditor Externo Independiente, suscrito digitalmente por el mismo dentro de los 90 días corridos al cierre del ejercicio, en formato PDF.	Anual	30/3/2022	03/05/2022	Cumplido	
	d) Informe del Síndico, con la indicación de los documentos examinados, el alcance del examen y el dictamen correspondiente de acuerdo con el artículo 1124 del Código Civil, dentro de los 30 días corridos a la aprobación de la Asamblea (en formato PDF con firma digital del mismo).	Anual	30/3/2022 o 30 días corridos a la aprobación de la Asamblea.	03/05/2022	Cumplido	
	e) Informe sobre Personas Vinculadas o relacionadas según el Anexo D del presente título Normativo (con firma digital por el Representante Legal o Convencional, en formato PDF)	Anual	30/3/2022	-	-	
						Fue reconocida como S.A.E.C.A. por la CNV 02/02/2022 por lo que entienden no existía la obligación de remitir el Informe sobre Personas Vinculadas para el ejercicio 2021.

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Información		Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.	
	f) Las sociedades emisoras de capital abierto, se deberá además acompañar la composición accionaria con indicación de los Accionistas que representan el 10% o más de participación en el capital de acuerdo con el formato establecido en la Normativa de la CNV, en formato Planilla Digital (Hoja de Cálculo) con firma digital del Representante Legal.	Anual	30/3/2022	03/05/2022	Cumplido	Por Circular CNV/DIR N° 004/2022 se establece como plazo 30/04/2022 para la remisión periódica anual al 31/12/2021. Por Decreto N° 6979/2022 se traslada el feriado del 01/05/2022 al 02/02/2022. Se visualiza la composición accionaria en el Anexo B.	
Título 4. De los Emisores de las Sociedades Anónimas y Emisoras de Capital Abierto							
Capítulo 3. De la Información para Sociedades Anónimas Emisoras de Capital Abierto y Otras Personas Jurídicas Emisoras							
ARTICULO 2°	Documentación periódica trimestral. Dentro de los cuarenta y cinco días posteriores al cierre de cada trimestre, los emisores deberán presentar a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa, los Estados Financieros Básicos de acuerdo con lo dispuesto en las normativas de la Comisión Nacional de Valores.						
	a) Estados Financieros Básicos (con notas y anexos) en planilla digital (hoja de cálculo), y estarán suscritos con firma digital del presidente o por el director que se halle en ejercicio de la Presidencia y por su contador.	1er Trimestre	15/5/2022	11/05/2022	Cumplido	-	
		2do Trimestre	15/8/2022	16/08/2022	Cumplido	Se debía presentar en fecha 16/08/2022 teniendo en cuenta que el 15/08/2022 es feriado.	
		3er Trimestre	15/11/2022	18/11/2022	Cumplido con atraso	-	
	b) Composición Accionaria con indicación de los accionistas que representan el 10% o más de participación en el capital, en planilla digital (hoja de cálculo), con firma digital del Representante Legal.	1er Trimestre	15/5/2022	-	No Cumplido	No se evidencia la remisión de la Composición Accionaria.	
		2do Trimestre	15/8/2022	-	No Cumplido		
		3er Trimestre	15/11/2022	-	No Cumplido		
	ARTICULO 10°	Información para emisores de títulos de deuda. Mientras no esté totalmente pagada una emisión de títulos de deuda, el Representante Legal del Emisor deberá presentar a la Comisión Nacional de Valores, dentro de los 45 días corridos al cierre de cada trimestre, y dentro de los 90 días corridos al cierre del	Anual	30/03/2022	N/A	N/A	-
			1er Trimestre	15/5/2022	N/A	N/A	-
2do Trimestre			15/08/2022	N/A	N/A	-	

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Información	Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.
ejercicio anual, un estado de deudas de la sociedad, en planilla digital (Hoja de cálculo) con la firma digital del mismo, y cuyo formato será establecido a través del circular emitida por el Directorio de la Comisión Nacional de Valores. <u><b>Esta disposición no resulta aplicable para entidades emisoras del Sistema Financiero.</b></u>	3er Trimestre	15/11/2022	N/A	N/A	-
<b>ARTICULO 11°</b> <b>Información sobre Distribución de Utilidades.</b> La decisión de la Asamblea sobre la forma de distribución de las utilidades, así como los montos, plazos, y lugar de pago, deberán ser comunicados por el emisor a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores dentro de los diez días de resuelto conforme a lo indicado en el anexo B del presente título normativo. Además, se deberá remitir copia del Acta de Asamblea en la que se decidió la distribución de utilidades, y del Directorio, según el caso, por la que se dispone las condiciones de pago.	Anual	10 días posteriores a su autorización	Fecha de Asamblea 13/05/2022	N/A	Se expone en el punto 3 del Acta de Asamblea que teniendo en cuenta el resultado del ejercicio 2021 (pérdida) no corresponde debatir sobre la distribución de utilidades.
<b>Título 23. Régimen de Transparencia en el Mercado de Valores</b>					
<b>ARTICULO 4°</b> <b>Información sobre hechos relevantes.</b> Deberán ser informados a la Comisión Nacional de Valores y a las Bolsas de Valores en donde coticen, dentro del plazo de 3 días de producido el hecho o desde que se tenga conocimiento del mismo, por el Representante Legal o Convencional, los siguientes hechos relevantes: a) Cambios de importancia en sus actividades o iniciación de otras nuevas; b) Enajenación de bienes que compongan el activo fijo, que representen más del quince por ciento (15%) del total del mismo, según el último Balance General; c) Renuncias o remoción de Directores o Síndicos, y su reemplazo; d) Celebración de contratos sobre inversiones y operaciones financieras superiores al veinte por ciento (20%) del patrimonio neto;	3 días después de ocurrido el hecho o desde que se tenga conocimiento de este.	-	-	-	No se ha informado Hechos Relevantes durante el periodo 2022.

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Información	Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.
<p>e) Hechos de cualquier naturaleza que obstaculicen o amenacen seriamente el desenvolvimiento de sus actividades, especificándose las consecuencias y sus efectos sobre la entidad;</p> <p>f) Litigios de cualquier naturaleza que sean promovidos por o en contra de la entidad, que representen el veinte por ciento (20%) o más del patrimonio neto; o que tengan importancia económica o trascendencia para el desenvolvimiento de sus actividades, y las resoluciones relevantes que se sustancien en el curso de estos procesos;</p> <p>g) Celebración de contratos de licencia, representaciones o su cancelación, así como la constitución de negocios fiduciarios, que representen el veinte por ciento (20%) o más del patrimonio neto;</p> <p>h) Constitución de gravámenes sobre los activos sociales que representen el quince por ciento (15%) o más de los activos totales, con indicación del valor de inventario de los bienes gravados conforme al último Balance General, monto de origen del gravamen, saldo a la fecha de la comunicación y cualquier otro dato que a juicio del emisor deba destacarse;</p> <p>i) Aavales y fianzas otorgados cuando superen el 10% del patrimonio neto, o el 1% del patrimonio neto tratándose de operaciones no vinculadas directamente a la actividad de la entidad, en cuyo caso se deberá indicar las razones determinantes, las personas afianzadas y el monto de la obligación;</p> <p>j) Las vacaciones y los cambios en la composición del órgano de administración.</p> <p>Esta enumeración es meramente enunciativa, sin perjuicio de otros hechos positivos o negativos, que no sean habituales y que por su importancia puedan afectar al desarrollo normal de las actividades de la entidad.</p>		-	-	-	No se ha informado Hechos Relevantes durante el periodo 2022.

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Información	Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.
<b>ARTICULO 5°</b> <b>Hechos relevantes de información inmediata.</b> Deberán ser informados, dentro del plazo de 2 días de producido el hecho o desde que se tenga conocimiento del mismo, a la Comisión Nacional de Valores y a las Bolsas de Valores en donde coticen, los siguientes hechos: a) Pérdidas superiores al quince por ciento del patrimonio neto; b) Cualquier acuerdo sobre fusión o transformación de la sociedad; c) Haber comprobado que existen causales de disolución; d) Determinación de presentación de solicitud de convocatoria de acreedores, desistimiento, homologación o rechazo de concordato; e) Acuerdos preventivos y arreglos judiciales o extrajudiciales tendientes a superar dificultades económicas o financieras; f) Pedido de su propia quiebra o de solicitudes de quiebra requeridas por terceros contra la misma, luego de su notificación judicial, y la declaración de quiebras o su rechazo; g) Cambio en el control de la sociedad. h) Cambios significativos en la composición del activo y el pasivo de la sociedad; i) Adquisición por parte de la sociedad de sus acciones; j) Atraso en el pago de dividendos de Sociedades Emisoras y Sociedades Emisoras de Capital Abierto, y Cambio en la política de distribución de los dividendos de Sociedades Emisoras de Capital Abierto k) Celebración, modificación sustancial o cancelación de un contrato trascendente para la sociedad. Esta enumeración es meramente enunciativa, sin perjuicio de otros hechos positivos o negativos, que no sean habituales y que por su importancia puedan afectar al desarrollo normal de las actividades de la entidad.	N/a	N/a	N/a	No existieron hechos relevantes de información inmediata de esta índole que informar en el periodo 2022.	
TÍTULO 24 de las Personas Vinculadas y de los Controladores					

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Información		Periodicidad	Vto.	Fecha de Presentación	Estado	Obs.
	Requerimiento de información. Las entidades fiscalizadas por la Comisión Nacional de Valores y que tengan vinculación con otras, deberán informar anualmente al registro de personas vinculadas, con indicación en su caso de las personas físicas o jurídicas con las cuales existe la vinculación y del factor que las vincula, conforme los arts. 34 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores, debiendo indicarse además el tipo de operación y saldos relacionados con transacciones realizadas entre las mismas. La referida información deberá ser mantenida por el emisor a disposición del público. <b>Anexo A</b>	Anual	30/03/2022	-	-	Fue reconocida como S.A.E.C.A. por la CNV 02/02/2022 por lo que entienden no existía la obligación de remitir el Informe sobre Personas Vinculadas para el ejercicio 2021.
<b>Título 32- Disposiciones Varias y Finales</b>						
<b>ARTICULO 2°</b>	<b>Actas de asambleas.</b> Las actas de las asambleas ordinarias y extraordinarias deberán ser remitidas a la Comisión Nacional de Valores dentro de los diez días posteriores a su realización y deberán estar firmadas por todas las personas designadas a tal efecto en asamblea.	Anual	10 días posteriores a su realización	Fecha de Asamblea Ordinaria -	Fecha de remisión -	No se ha evidenciado la remisión del Acta de Asamblea.
<b>ARTICULO 10°</b>	<b>Contratación de auditores y plazos.</b> Las entidades fiscalizadas por la Comisión deben contratar a los auditores para la realización de la auditoría de los estados financieros dentro de los cinco meses contados a partir del cierre del ejercicio fiscal, para la auditoría correspondiente. Además, deben remitir a la CNV, en un plazo no mayor a 10 (diez) días corridos, de firmado el contrato de prestación de servicio de auditoría de estados financieros, copia digital en formato PDF de este. Debiendo comunicarse la rescisión de este en el plazo de 3 (tres) días de haberse producido.	Anual	10 días corridos posteriores a la firma de contrato	Fecha de Contrato 30/08/2022	Fecha de Comunicación 30/08/2022	Cumplido Sin embargo, la contratación no se ha realizado dentro del plazo establecido.
<b>TÍTULO 24. DE LAS PERSONAS VINCULADAS Y DE LOS CONTROLADORES</b>						
<b>LEY N° 5.810/17 "MERCADO DE VALORES"</b>						
<b>ARTICULO 150°</b>	Las Sociedades deberán comunicar a la Comisión la celebración de toda Asamblea de accionistas, con una anticipación no inferior a 10 días.	Anual	10 días antes de su realización.	Fecha de Asamblea Ordinaria -	Fecha de Comunicación -	No se ha evidenciado la comunicación de la realización de la Asamblea.

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 2. Seguimiento de Correspondencia.

##### Notas Remitidas:

Nº	Fecha	Asunto	Acciones Requeridas	Acciones Tomadas	Situación Actual	Comentario de GE
Correo	10/01/2022	Se remite documentos referentes a la solicitud de inscripción como Sociedad Emisora.	-	-	-	-
Correo	27/01/2022	Se remite comprobante de pago por arancel de inscripción de acciones escriturales para oferta pública.	-	-	-	-
Correo	22/02/2022	Se solicita comprobante de pago por la operación realizada el 27/01/2022.	-	-	-	-
Correo	22/02/2022	Se comunica que en fecha 19/01/2022 se ha realizado un pago y que se tiene pendiente la recepción del recibo.	-	-	-	-
Correo	08/03/2022	Se remite nota de respuesta a la solicitud realizada en fecha 10/02/2022 y los estados financieros al 31/01/2022.	-	-	-	-
Correo	18/03/2022	Se remite nota de respuesta sobre el plan de inversión y uso de fondos.	-	-	-	-
Correo	30/03/2022	Se remite nota de solicitud de prórroga para presentación de estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2021.	Se solicita prórroga para la presentación de estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2021.	Se comunica que según Circular DIR N° 004 y Resolución CNV CG N° 34/22 fue fijado como plazo para la remisión de la Información Financiera anual auditada al 31/12/21 hasta el 30/04/2022.	-	-
Correo	05/04/2022	Se remite el comprobante de pago del arancel para la provisión del Certificado N° 039_04042022: Que registra el Programa de Emisión Global de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.	-	-	-	-
Correo	07/04/2022	Se consulta listadas las acciones en la BVA o si faltaría algún trámite. También si se debe asociar a una cuenta bancaria.	-	-	-	-
Correo	03/05/2022	Se remite estados financieros auditados al 31/12/2021.	-	-	-	-
Correo	11/05/2022	Se remite estados financieros al 31/03/2022.	-	-	-	-



## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Nº	Fecha	Asunto	Acciones Requeridas	Acciones Tomadas	Situación Actual	Comentario de GE
Correo	09/08/2022	Se solicita una prórroga para responder la nota con el contrato de los AAEE hasta el 31/08/2022.	Se solicita prórroga para la remisión del contrato de AE.	Se concede la prórroga hasta a más tardar el 31/08/2022.	-	-
Correo	16/08/2022	Se remite estados financieros al 30/06/2022.	-	-	-	-
Correo	30/08/2022	Se remite el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa por el ejercicio 2022.	-	-	-	-
Correo	18/11/2022	Se remite estados financieros al 30/09/2022.	-	-	-	-

#### Nota Recibidas:

Nº	Fecha	Asunto	Acciones Requeridas	Acciones Tomadas	Situación Actual	Comentario de GE
Correo	10/01/2022	Se remite mesa de entrada N° EM 0094 por la recepción de documentos referentes a la solicitud de inscripción como Sociedad Emisora.	-	-	-	-
Correo	19/01/2022	Se solicita remitan copia del comprobante de pago en concepto de arancel por la solicitud de registro de acciones escriturales para oferta pública por G. 36.000.000.000.	Remisión del comprobante de pago en concepto de arancel por la solicitud de registro de acciones escriturales para oferta pública.	En fecha 27/01/2022 se remite el comprobante de pago.	Cumplido	-
Correo	26/01/2022	Se solicita nuevamente sea remitido la copia del comprobante de transferencia realizado por el pago del arancel por gestión administrativa a fin de procesar el mismo.				
Correo	04/02/2022	Se solicita la remisión de Estados Financieros al 31/01/2022 en carácter de declaración jurada suscripta por el Representante Legal e incorporar dicha información en el Prospecto de Emisión. Con relación al destino de los fondos detallar en forma pormenorizada proyectos a ser desarrollados con vinculación de los recursos a ser captados (Proyecto, Concepto, Beneficiario/Proveedores, montos, moneda, etc., con aclaración de operaciones con vinculadas).  Con relación a las acciones escriturales registradas por G. 34.000.000.000, se solicita que incluyan en el Prospecto de Emisión requerido como antecedente adicional, según Reglamento del Mercado de Valores, los Estados	Remisión de Estados Financieros al 31/01/2022, detallar en forma pormenorizada proyectos a ser desarrollados con vinculación de los recursos a ser captados e incluir en el Prospecto de Emisión requerido como antecedente adicional, según Reglamento del Mercado de Valores, los Estados Financieros al 31/01/2022, en carácter de declaración jurada.	En fecha 08/03/2022 se remite nota de respuesta a la solicitud realizada en fecha 10/02/2022 y los estados financieros al 31/01/2022	Cumplido	-

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

N°	Fecha	Asunto	Acciones Requeridas	Acciones Tomadas	Situación Actual	Comentario de GE
		Financieros al 31/01/2022, en carácter de declaración jurada.				
Correo	10/02/2022	Se reenvía el correo del 04/02/2022.	-	-	-	-
Correo	22/02/2022	Se remite comprobante de pago por la operación realizada el 27/01/2022.	-	-	-	-
Correo	22/02/2022	Se remite comprobante de pago por la operación realizada el 19/01/2022.	-	-	-	-
Correo	09/03/2022	Se remite mesa de entrada N° EM de 0752 por la remisión de la nota de respuesta a la solicitud realizada en fecha 10/02/2022 y los estados financieros al 31/01/2022.	-	-	-	-
Correo	28/03/2022	Se remite mesa de entrada N° EM de 0989 por remisión de nota de respuesta sobre el plan de inversión y uso de fondos.	-	-	-	-
Correo	05/04/2022	Se comunica que se ha emitido el Certificado N° 039_04042022: Que registra el Programa de Emisión Global de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.	Se solicita abonar mediante transferencia bancaria el correspondiente arancel y remitir por correo electrónico el reporte/comprobante de la transacción. El pago de este arancel deberá ser realizado dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la comunicación del registro.	En fecha 05/04/2022 se remite el comprobante de pago.	Cumplido	-
Correo	06/04/2022	Se remite el Certificado N° 039_04042022 que registra el Programa de Emisión Global por valor de G. 36.000.000.000	-	-	-	-
Correo	06/04/2022	Se remite el comprobante emitido por el pago del arancel sobre importe registrado de valores, s/ Cert. N° 039_04042022, que registra acciones escrit. por G. 36.000.000.000	-	-	-	-
Correo	06/04/2022	Se comunica que fue fijado como plazo para la remisión de la Información Financiera anual auditada al 31/12/21, para sociedades emisoras y emisoras de capital abierto, hasta el 30/04/2022, según Circular DIR N° 004 y Resolución CNV CG N° 34/22.	-	-	-	-
Correo	11/04/2022	Se comunica que por parte de la CNV, el registro de las acciones ya está concluido.	-	-	-	-
Correo	29/07/2022	Se remite la Nota e-mail CNV/DIF N° 030/2022 como anexo.	Se solicita confirmación de recepción.	En fecha 09/08/2022 se solicita una prórroga	-	-
Correo	09/08/2022	Se reenvía el correo del 29/07/2022.	-		-	-

## ANEXO I

### SEGUIMIENTO DE INFORMES PRESENTADOS Y CORRESPONDENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Nº	Fecha	Asunto	Acciones Requeridas	Acciones Tomadas	Situación Actual	Comentario de GE
				hasta el 31/08/2022		
Correo	09/08/2022	Se informa que se aguarda a más tardar hasta el miércoles 31/08/2022, la remisión del Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa por el ejercicio señalado, acompañado de la Propuesta Técnica de Servicios de Auditoría si existe, y copia del Acta de Asamblea y/o Directorio a través del cual se realizó la designación de los Auditores Externos.	Remitir más tardar hasta el 31/08/2022, el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa por el ejercicio señalado, acompañado de la Propuesta Técnica de Servicios de Auditoría si existe, y copia del Acta de Asamblea y/o Directorio a través del cual se realizó la designación de los Auditores Externos.	En fecha 30/08/2022 se remite los documentos solicitados.	-	-
Correo	31/08/2022	Se remite mesa de entrada N° EM 3375 por la recepción del Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa por el ejercicio 2022.	-	-	-	-



## ANEXO II

### SEGUIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 1. Seguimiento del Informe de Auditoría Externa anterior.

El detalle que se presenta a continuación hace referencia al seguimiento de la situación de las medidas adoptadas por la Sociedad a fin de dar cumplimiento a las recomendaciones del Informe de Auditoría Externa al 31 de diciembre de 2021.

Observaciones y Recomendaciones	Acciones Tomadas por la Administración	Situación Actual	Comentarios de Gestión Empresarial
<b>Resultado de la aplicación de los procedimientos sustantivos y pruebas de cumplimiento de o control</b>			
<b>1. Valoración de Inversiones - VPP.</b>	Se ha procedido a la determinación del ajuste por VPP.	Superado	Ninguno.

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 1. Reconocimiento de Ingresos.

Al evaluar el correcto tratamiento y aplicación de la Norma de Información Financiera - *NIF 21 Reconocimiento de Ingresos*, por parte de las sociedades reguladas por la CNV, especialmente por aquellas cuya actividad principal es la de compra/venta de productos a plazo, evidenciamos que la administración de la sociedad aún no ha establecido los procedimientos operativos (administrativos / contables), a los efectos de esta norma.

El objetivo de esta NIF-21 es establecer el tratamiento contable de los ingresos por actividades ordinarias que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos; es así que, y para su correcta aplicación se deberán considerar los siguientes aspectos:

*Párrafo 9: "La medición de los ingresos de actividades ordinarias deben hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Este concepto resulta relevante en virtud a la determinación del precio de la transacción el que, asimismo, deber ser neto de intereses financieros implícitos (intereses financieros incluidos en el precio), descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda otorgar en el curso normal de sus operaciones".*

*Párrafo 10: "Los intereses financieros implícitos se determinarán como la diferencia entre el valor razonable del bien o servicio considerado según lo señalado en los párrafos 7 y 9, y el valor nominal de la transacción. La diferencia será devengada durante el período de recupero con cargo a los gastos financieros en el Estado de Resultados. En el caso de desconocerse el valor razonable de contado, podrá aplicarse la tasa de interés activa comercial para préstamos menores a un año en guaraníes, publicada por el Banco Central del Paraguay, para el caso de operaciones menores a un año, o la tasa de interés activa comercial para préstamos mayores a un año en guaraníes, publicada por el Banco Central del Paraguay si el plazo supera los doce meses".*

*13. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:*

- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;*
- b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;*
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;*
- d) Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y*

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

*e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.*

*15. Si la entidad retiene, de forma significativa, riesgos de la propiedad, la transacción no será una venta y por tanto no se reconocerán los ingresos de actividades ordinarias. Una entidad puede retener riesgos significativos de diferentes formas. Ejemplos de situaciones en las que la entidad puede conservar riesgos y ventajas significativas, correspondientes a la propiedad, son los siguientes:*

*a) Cuando la entidad asume obligaciones derivadas del funcionamiento insatisfactorio de los productos, que no entran en las condiciones normales de garantía;*

*b) Cuando la recepción de los ingresos de actividades ordinarias de determinada venta es de naturaleza contingente porque depende de la obtención, por parte del comprador, de ingresos de actividades derivadas de la venta posterior de los bienes;*

*c) Cuando los bienes se venden junto con la instalación de los mismos y la instalación es una parte sustancial del contrato, siempre que ésta no haya sido todavía completada por parte de la entidad; y*

*d) Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la operación por una razón especificada en el contrato de venta y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.*

Considerando lo anteriormente expuesto, y en base al análisis efectuado sobre los Ingresos Operativos expuestos en el estado de resultados, la administración ha registrado incorrectamente ingresos por G. 4.874.828.344, que no cumplen con el criterio establecido en la norma contable.

Sugerimos a la administración establezca los mecanismos necesarios para separar los beneficios económicos ordinarios, producto de su actividad, de aquellos que son productos de eventos derivados de dichas actividades, y adecuarse al reconocimiento de ingresos conforme lo establece la norma.

#### Comentario de la Administración:

*Ninguno.*

## 2. Inversiones en Aguas del Paraguay S.A.

Observamos que la información utilizada para obtener los valores para el ajuste por VVP de las Inversiones en "Aguas del Paraguay S.A.", se basaron en un balance al 31 de diciembre de 2020.

Es importe mencionar que la NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA N° 8 - Contabilización de Inversiones en Asociadas, dispone que..."los estados financieros de la asociada más reciente son usados por el inversionista al aplicar el método de participación; usualmente esos estados se preparan a la misma fecha que los estados financieros del inversionista. Cuando son diferentes

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

*las fechas de los estados financieros del inversionista y de la asociada, es usual que la asociada prepare para uso del inversionista, estados a la misma fecha que la de los estados financieros del inversionista. Cuando no es práctico hacer esto pueden usarse estados financieros preparados a una fecha diferente no mayor de tres meses. El principio de consistencia dicta que la duración de los períodos que se informan y cualquier diferencia en las fechas de los estados financieros, sean consistentes de un período a otro”.*

Sugerimos a la administración adecuarse a las normas establecidas en cuanto a la valuación de las inversiones.

**Comentario de la Administración:**  
*Ninguno.*

#### 3. Integración de Capital.

Observamos que, al cierre del 2022 la sociedad posee un capital integrado de G. 34.427.000.000. Sin embargo, al cierre del ejercicio aún cuenta con partidas registradas bajo el rubro de Otros Créditos aportes pendientes de cobro según el siguiente detalle:

Concepto	Importe G.
Capital Integrado	34.427.000.000
(-) Director LM - Aporte de capital	(7.488.699.042)
(-) Director RA - Aporte de Capital	(500.000.000)
<b>Neto</b>	<b>26.438.300.958</b>

La Ley 5810/17 del Mercado de Valores, en su Art. 125 establece que: “De no mediar el procedimiento de suscripción pública, al constituirse la sociedad deberá suscribirse por entero el capital social emitido e integrarse una tercera parte del capital social por lo menos; el saldo deberá integrarse en un plazo no superior a tres años”.

Teniendo en cuenta que, según la Escritura de Constitución de la sociedad, en el Título III. Del Capital y Acciones, Art. 5 establece que el capital social queda fijado en la suma de G. 100.000.000.000 (cien mil millones) y la una tercera parte asciende a G. 33.333.333.333 existe un déficit de G. 6.895.032.375

**Comentario de la Administración:**  
*Ninguno.*

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 4. Cumplimiento Normativo.

Como procedimiento de auditoría, hemos verificado que la sociedad haya dado cumplimiento a todas las disposiciones establecidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV), y que haya remitido la información requerida por el ente en tiempo y forma.

De esta verificación se desprende cuanto sigue:

- Contratación de auditores fuera del plazo establecido: La sociedad ha firmado el contrato de auditoría externa en fecha 30/08/2022 y remitido a la CNV en la misma fecha el mencionado documento. Sin embargo, el Título 32 de la Resolución CNV CG N° 30/21, en su Artículo 10 establece que las entidades fiscalizadas por la Comisión deben contratar a los auditores para la realización de la auditoría de los estados financieros ***dentro de los cinco meses contados a partir del cierre del ejercicio fiscal***, para la auditoría correspondiente.
- *Comunicación de la realización de Asamblea:* no se cuenta con evidencia de la comunicación a la CNV por parte de la sociedad de la realización de la reunión de la Asamblea celebrado en fecha 13/05/2022, tal como lo requiere la Ley N° 5810/17 del Mercado de Valores, Art. 150: *"Las sociedades deberán comunicar a la Comisión la celebración de toda asamblea de accionistas, con una anticipación no inferior a diez días"*.
- *Remisión de Acta de Asamblea:* no se cuenta con evidencia de la remisión por parte de la sociedad del Acta de Asamblea celebrado en fecha 13/05/2022, tal como lo dispone el Reglamento de Mercado de Valores, Título 32, Artículo 2° Actas de Asambleas.
- *Información de Hechos Relevantes:* el Título 23. Régimen de Transparencia en el Mercado de Valores, en su Art. 4° y 5° establece que la sociedad informe sobre los hechos relevantes o situaciones que no sean habituales. En ese sentido, se ha visualizado en las correspondientes Actas de Directorio hechos como la venta de acciones de propiedad del Presidente del Directorio y la venta de acciones ordinarias y preferidas de la firma Credicentro a Luis Montanaro que no han sido informado a la CNV.

**Comentario de la Administración:**  
*Ninguno.*

#### 5. Emisión de Acciones.

Durante el periodo 2022, la sociedad ha registrado acciones escriturales por un total de G. 70.000.000.000 conforme al siguiente detalle:



## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- Por Certificado de Registro N° 012\_02022022 de fecha 02 de febrero de 2022, la Comisión Nacional de Valores resolvió registrar la emisión de las acciones escriturales de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. por un valor de Gs. 34.000.000.000 (Guaraníes Treinta y Cuatro Mil Millones).
- Por Certificado de Registro N° 039\_04042022 de fecha 04 de abril de 2022, la Comisión Nacional de Valores resolvió registrar las Acciones Escriturales Ordinarias Simples emitidas por INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. por un valor total de Gs. 36.000.000.000 (Guaraníes Treinta y Seis Mil Millones).

El destino de los fondos declarados es como se expone:

- Emisión de G. 34.000.000.000 (Guaraníes Treinta y Cuatro Mil Millones) aplicará los fondos obtenidos para fortalecer el capital para realizar los Planes de Negocios aprobados por el Directorio.
- Emisión de G. 36.000.000.000 (Guaraníes Treinta y Seis Mil Millones). Una vez deducidos los gastos de suscripción, INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A. aplicará los fondos obtenidos de la siguiente manera:
  - Entre un 50% a 75% a la compra de activos inmuebles o inversiones en proyectos inmobiliarios;
  - Entre un 15% a 25% en la adecuación de estos activos;
  - El remanente 5% a 15% será destinado a capital de trabajo de INVESTA CAPITAL S.A.E.C.A.

Al respecto se debe mencionar que la sociedad debería confeccionar una planilla de Origen y Aplicación de fondos provenientes de las colocaciones realizadas para que sea fácilmente verificable el uso de estos, de modo a determinar si fueron utilizados de acuerdo con el destino declarado.

#### **Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

#### **6. Inconsistencia en sumatoria.**

Al realizar la revisión de las diversas cuentas del Balance General y Estado de Resultados al 31.12.2022, hemos constatado que la sumatoria de las cuentas imputables no se halla reflejado en las cuentas totalizadoras. Sin embargo, se expone en líneas de totales (no codificadas).

A modo de ejemplo exponemos:

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
1131	Deudores Por Ventas	0	N
113101	Deudores por ventas locales - Guaraníes	108.000.000	S
113102	Deudores por ventas locales - Dólares	12.306.106	S
113104	Documentos a cobrar	164.818.163	S

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
1134	Cuentas A Cobrar A Socios O A Entidades Vinculadas	0	N
113407	Director LM - Prestamos	12.294.626.000	S

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
4102	Venta de departamentos en pozo	0	N
410201	Contrato Nro 1 Dpto 23 Cochera 8_Filip Brosta	337.485.300	S
410202	Contrato Nro 2 Dpto 17 Cochera 6_Karin Beckel	477.616.187	S
410203	Contrato Nro 3 Dpto 19 Cochera 7_Karin Beckel	477.616.187	S
410204	Contrato Nro 4 Dpto 02_Thomas Wiesmeth	282.391.692	S
410205	Contrato Nro 5 Dpto 03_Thomas Wiesmeth	306.172.044	S
410206	Contrato Nro 6 Dpto 18 Cochera 10_Karin Beckel	478.452.188	S
410207	Contrato Nro 6 Dpto 20 Cochera 11_Karin Beckel	478.433.392	S
410208	Contrato Nro 7 Dpto 13-15 Cochera 12-13_Karin Beck	961.424.169	S
410209	Contrato Nro 8 Dpto 14-16 Cochera 4-5_Karin Beckel	965.241.915	S
410210	Contrato Nro 9 Dpto 22 Cochera 14-15_Stephen Georg	109.995.270	S

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
421	Departamentos Edificio Eligio	0	N
4211	Costo de deptos vendidos Edificio Eligio	-615.432.970	S
4212	Costo de Cocheras vendidas	-360.891.031	S
4213	Costo de Bauleras vendidas	-1.834.008	S

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
422	Otros Costos	0	N
42201	Costos de Acciones vendidas	-14.908.000.000	S

Por otro lado también, se visualiza que las cuentas totalizadoras son utilizadas como imputables.

Hacemos mención:

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
4101	Alquileres Cobrados	18.703.634	N

Código	Cuenta	Saldo G.	Imputable
4103	Ventas de Acciones	14.908.020.000	N

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Sugerimos a la administración establecer mejores mecanismos de control sobre la estructura del plan de cuentas contable, especialmente en lo que respecta a establecer directrices o limitantes para la afectación o imputación a las cuentas no imputables.

**Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

#### 7. Revisión del Sistema Informático.

Como resultado de la revisión del Entorno de Tecnología Informática y Sistemas Informáticos, surgiendo los comentarios que se exponen a continuación:

*a) Estructura del área de Tecnología de la Información y Comunicación.*

La Entidad no cuenta con una estructura interna de TIC, no obstante, se cuenta con asistencia externa con la empresa Teknik S.R.L. para el mantenimiento y soporte técnico, la misma reporta a la Alta Gerencia.

Se cuenta con un contrato básico de mantenimiento y asistencia, referente a la asistencia técnica y a mejoras de la infraestructura.

**Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

*b) Sistema Informático de Gestión Aplicado.*

La Entidad para su gestión contable cuenta con la aplicación del sistema Starsoft, no se cuenta con un sistema informático para la gestión administrativa y financiera, toda la transacción es realizada en planilla electrónica Excel y procesador de textos Word.

- Las políticas de expiración de contraseñas, de desconexión por tiempo muerto, contraseñas complejas, no se encuentran implementadas en el sistema Starsoft.
- No se cuenta con el manual operativo del sistema.

**Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

c) *Infraestructura de Servidores, Redes y Respaldo de Datos.*

- Si bien se cuenta con la aplicación de un repositorio de backup QNAP, no se cuenta con resguardo externo de los datos de los usuarios y del sistema Starsoft, las copias son resguardadas en el mismo edificio corporativo.
- No se cuenta con un servidor de red interna, no se cuenta con la implementación de Directorio Activo, que administre los accesos concurrentes.
- No se cuenta con la aplicación de firewall interna, “un firewall es un sistema diseñado para proteger las redes privadas del acceso no autorizado y no verificado en una conexión a Internet”, no obstante, hemos tenido acceso a un presupuesto presentado por la empresa Teknik S.R.L., para su instalación y configuración.

**Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

d) *Conclusión y Principales Recomendaciones.*

De manera a potenciar el área de tecnología de la información y comunicación, presentamos un resumen de las principales recomendaciones identificados en la revisión:

- *Contar con documento de confidencialidad de datos y sistemas, a ser firmado por los usuarios y principalmente con la consultora externa Teknik S.R.L.*
- *Contar con resguardo externo de copias de respaldos y que la misma esté administrado y a disposición de la Alta Gerencia.*
- *Evaluar la implementación de conexión de redes locales a través de un servidor local o contratar los servicios externos, en la que se incluya la aplicación de firewall de protección, consideramos importante la propuesta presentada por la empresa Teknik S.R.L.*
- *Solicitar la elaboración de plan de mantenimiento de equipos computacionales a la consultora de mantenimiento externo.*

**Comentario de la Administración:**

*Ninguno.*

## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 8. Pedido de Confirmación de Saldos (Informativo).

Como parte de nuestros procedimientos, hemos canalizado a través de la administración, cartas de pedido de confirmación de al 31 de diciembre de 2022 para los Asesores, Institución Financiera Local, Clientes, Proveedores Locales, Casas de Bolsa, Bolsa de Valores y Productos de Asunción (BVPASA), Comisión Nacional de Valores (CNV).

A continuación, detallamos el porcentaje de respuestas recibidas a la fecha:

Concepto	Cantidad Circularizada	Acuses Recibidos	Respuestas Obtenidas	Porcentaje de respuestas recibidas
Asesores	1	1	1	100%
Institución Financiera Local	1	0	0	0%
Clientes	10	4	1	10%
Proveedores Locales	8	5	3	38%
Casas de Bolsa	2	2	1	50%
Comisión Nacional de Valores (CNV)	1	0	0	0%
Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA)	1	0	0	0%

Como resultado del procedimiento descrito, es importante mencionar que, hasta la fecha esta auditoría no ha recibido los acuses de entrega de las notas detalladas más abajo.

#### Instituciones Financieras Locales

- Banco Itaú Paraguay S.A.

#### Clientes:

- Karin Sibylle Beckel
- Stephen Christopher George
- Camilo Caner Somoza
- Claudia Apodaca Villasanti
- Nathalia Maria Villalba Galeano
- Carlos Alberto Nuñez Salinas

#### Proveedores Locales:

- Consmetal Paraguay S.R.L.
- Mabel Adela Riart de Gomez
- Canopy S.A.

#### Comisión Nacional de Valores:

- Comisión Nacional de Valores (CNV).



## ANEXO III

### COMENTARIOS DE AUDITORIA EXTERNA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.:

- *Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA)*

Considerando que el procedimiento aplicado se encuentra enmarcado dentro de la NIA 505 de Confirmaciones Externas y la Resolución General N° 30 de la SET por el cual se aprueban los Procedimientos Mínimos a Ejecutar en los Trabajos de Auditoría Externa Impositiva; solicitamos a la administración puedan insistir con los destinatarios de las notas que a la fecha de este informe no hemos obtenido respuesta, así como realizar las gestiones necesarias de modo a entregar las notas pendientes y remitir el acuse correspondiente a esta auditoría.

Cabe mencionar igualmente que, a modo de validar los saldos, hemos realizado procedimientos alternativos tales como la verificación de facturas emitidas/recibidas, cobros/pagos posteriores, registros contables, etc.

#### Comentario de la Administración:

*Ninguno.*