

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2025

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

En el año 1994, se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.

En fecha 6 de agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Cudas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Cudas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); representada por trescientas cincuenta acciones nominativas (350) de Guaraníes diez millones (10.000.000) cada acción.

En fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. (Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones), quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones).

En este periodo en fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (Guaraníes seis mil millones).

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°12 En fecha 15 de junio del 2020 se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°13 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones).

Según Asamblea Extraordinaria N°17 de fecha 04 de abril del 2023 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes treinta mil millones). En Asamblea

Ordinaria N°16 de fecha 04 de abril del 2023 se integra y suscribe Gs. 3.500.000.000 del capital ya emitido.

Por ultimo, En Asamblea Ordinaria N°18 de fecha 22 de abril del 2024 se resuelve se integra y suscribe Gs. 5.000.000.000 del capital ya emitido.

La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.

2. POLITICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

2.1 **Base para la preparación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros se han preparado siguiendo los criterios de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay sobre la base de costos históricos, excepto para el caso de activos y pasivos en moneda extranjera y las propiedades, planta y equipo no reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial y financiera de la sociedad, sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable obligatoria en el Paraguay.

2.2 **Moneda de Cuenta:**

Los estados financieros están expresados en (G) guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

2.3 **Reconocimiento de Ingresos y Egresos:**

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio. Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

2.4 Valuación de Bienes Uso:

A partir de la Ley 6380/19 se establece que la determinación del valor residual de los bienes del activo fijo, así como la depreciación de estos. El valor residual de un activo fijo será el importe estimado que el contribuyente podría obtener por la disposición de un activo al final de su vida útil, después de deducir los costos esperados en dicho momento. La depreciación de bienes del activo fijo será la distribución sistemática del desgaste o deterioro que experimente el bien, el cual deberá considerar la estimación de vida útil para cada tipo o clase de activo fijo. La reglamentación establecerá las estimaciones de vida útil para cada tipo o clase de bien depreciable, a efectos de la determinación de la depreciación admitida para la liquidación del impuesto, así como también establecerá el valor residual para cada tipo o clase de activo fijo depreciable, el cual no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de su valor de costo.

2.5 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de marzo del 2025 fue establecido el tipo de cambio de 7.973,54 para los activos y de 7.983,79 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub-Secretaría de Estado de Tributación.

INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Está constituida por los fondos en poder de la entidad y en entidades bancarias de plaza, en guaraníes y en dólares con cuentas corrientes con libre disponibilidad y libre de gravamen que se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	31/3/2025	31/3/2024
Caja	50.771	30.500
Recaudaciones a depositar	260.788	144.748
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	1.999.642	3.129.947
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	174.844	49.566
Total	2.486.045	3.354.761

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Este rubro está compuesto por inversiones transitorias que se liquida en el mes siguiente de su imputación. Está representada por las liquidaciones de ingresos de las fracciones que están en garantía fiduciaria, que son entregados al Fiduciario. Este último rinde cuentas del pago del préstamo fiduciario y no devuelve el importe sobrante de dicha liquidación al mes siguiente.

Esta cuenta también está compuesta por Inversión en Fondo Mutuo donde los intereses son acreditados diariamente generando una rentabilidad mensual a la empresa.

El saldo al 31 de Marzo del 2025 está expuesto de la siguiente manera:

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera otros		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	7.070	4.919
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	7.070	4.919

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cuenta Deudores por Ventas está compuesta por las ventas a créditos.

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/03/2025.

Las Previsiones por Gestión Judicial se realizan en forma anual al cierre del periodo con un 25% sobre la cartera de Clientes Judiciales dentro de los 12 meses.

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas a cobrar comerciales a corto plazo se integran como sigue:

		En miles de guaraníes	
		2025	2024
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.054.404	3.461.819
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Local Guaraníes		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera otros		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Local Guaraníes		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera otros		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera otros		
Cheques rechazados	Moneda Local Guaraníes		
Cheques rechazados	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Local Guaraníes		
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Previsiones		-351.344	-315.862
Total		2.703.060	3.145.957

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS		
En miles de guaraníes		
El rubro de otros créditos se compone como sigue:		
Corrientes		
Concepto	2025	2024
Gastos de Terceros a Recuperar	158.167	52.200
Garantía de Alquiler	51.815	51.815
Intereses a Vencer	145.263	341.592
Gastos a Recuperar Clientes	41.332	19.467
Derechos Fiduc. Caja Medica	0	0
Derechos Fiduc. Cadiem	0	0
Cuenta Judicial en Sucesion	8.891	8.891
Anticipos a Rendir	144.084	91.514
Anticipos Compra de Propiedad	3.808.526	568.740
Seguros a Vencer	5.897	5.502
Debitos a Regularizar	122.329	11.400
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
I.V.A / RET Pago Previo	889	119
Proyecto de loteamiento	784	0
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.550.736	957.855
Gastos a Devengar	156.247	104.920
Intereses a Vencer Bonos G3	209.300	209.300
Deudores Varios	22.608	8.202
Intereses a Cobrar	10.015	6.389
Total	6.436.883	2.437.906

No corrientes		
Concepto	2025	2024
Otros Creditos	0	0
Intereses a Vencer Bonos Serie G3 LP	367.166	1.525.429
Intereses a Cobrar LP	30.756	34.918
Deudores Varios a Cobrar	71.845	114.637
Intereses a Cobrar L.P	11.094	199.129
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	47.897
Total	528.758	1.922.010

NOTA 7 - INVENTARIOS

La Sociedad posee inmuebles loteados que se exponen en este rubro bajo la denominación de corriente, ya que los mismos están disponibles para la venta.

En miles de guaraníes

Concepto	2025	2024
Inmuebles - Loteamientos	40.887.402	27.557.823
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	40.887.402	27.557.823

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS "NO APLICA"

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de Marzo del 2025 es como sigue:

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Revalúo del año	Valor de origen revaluado al final del año	Depreciación acumulada revaluada al inicio del año	Depreciación del año	Bajas de depreciaciones acumuladas	Revaluo depreciación acumulada del año	Depreciación acumulada revaluada al final del año	Valor neto contable	
											2025	2024
1. Inmuebles	2.956.742	-			2.956.742	398.596	14.744			413.340	2.543.402	2.591.712
2. Instalaciones	472.393	12.488			484.881	95.140	11.760			106.900	377.981	399.610
3. Herramientas y Equipos	234.514	-			234.514	123.256	10.213			133.469	101.045	106.776
4. Equipos de Oficinas	45.347	13.147			58.494	35.290	1.387			36.677	21.817	11.047
5. Muebles y Utiles	905.141	31.169			936.310	461.969	29.767			491.736	444.574	518.160
6. Equipos de Informatica	576.539	23.832			600.371	485.452	7.901			493.353	107.018	(10.433)
7. Rodados	1.107.498				1.107.498	916.462	32.413			948.875	158.623	368.010
8. Mejora en Predio Ajeno	2.406.286	8.200			2.414.486	674.105	38.720			712.825	1.701.661	1.776.135
9. Obras en Curso	-				-	-	-			-	-	-
Totales	8.704.460	88.836.00	-	-	8.793.296	3.190.270,00	146.905,00	-	-	3.337.175	5.456.121	5.761.017

NOTA 10 - ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

En las inversiones, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

En miles de guaraníes

	2025	2024
Propiedad, planta y equipo		
(Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles		
(Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	13.323.996	19.379.755
Total	13.323.996	19.379.755
Total general	13.323.996	19.379.755

NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES

Los intangibles se exponen a su costo incurrido menos las correspondientes amortizaciones acumuladas al cierre del año. Las amortizaciones son calculadas por el método de línea recta. Cuyo saldo al 31 de Marzo del 2025 es como sigue:

Activos intangibles	2025	2024
Licencia en Informatica	996.304	831.867
Menos amortización acumulada	-728.908	-604.175
Total general	267.396	227.692

NOTA 12 - GOODWILL "NO APLICA"

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de Marzo del 2025 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2025	2024
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guarani	1.059.539	4.221.967
Proveedores Propietarios	PYG	Guarani	5.383.413	0
Fondos Fijos	PYG	Guarani	31.710	0
Otros Pasivos	PYG	Guarani		
Total cuentas a pagar por comerciales			6.474.662	4.221.967

NOTA 14 - PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Compuesta por Deudas Bancarias a Corto Plazo y Deudas Bursátiles a Largo Plazo con vencimiento de Intereses trimestrales.

Corrientes

Préstamos de Entidades Locales	2025					2024				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Banco Interfisa	29/11/2024	PYG	Guarani		Sola Firma	29/11/2024	PYG	Guarani		Sola Firma
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar Interfisa	19/11/2023	PYG	Guarani		Sola Firma	19/11/2023	PYG	Guarani		Sola Firma
(-) Intereses a Devengar		PYG	Guarani							
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani		Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani		Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guarani		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guarani		Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guarani		Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total										

No Corrientes

Préstamos de Entidades Locales	2025					2024				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G)	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía
Banco Familiar SAECA	11/9/2027	PYG	Guarani	1.351.423	Sola Firma	29/11/2024	PYG	Guarani	529.977	Sola Firma
Banco Familiar SAECA	20/11/2026	PYG	Guarani	421.632	Sola Firma	15/9/2024	PYG	Guarani	158.508	Sola Firma
Banco Itau	11/2/2026	PYG	Guarani	700.000	Sola Firma	11/2/2026	PYG	Guarani	700.000	
Banco Sudameris	15/9/2028	PYG	Guarani	375.000	Sola Firma	31/8/2022	PYG	Guarani	224.349	Sola Firma
Banco Sudameris	17/9/2027	PYG	Guarani	611.111	Sola Firma	24/2/2025	PYG	Guarani	-	
Banco Baso SA	24/2/2025	PYG	Guarani	-		24/2/2025	PYG	Guarani	187.500	
Deudas bursátiles										
Bonos Serie I - LP G3	6/11/2026	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G2	5/11/2027	PYG	Guarani	1.458.302	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G3	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun				1.500.000	
Bonos Serie III - LP G2	3/11/2028	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie IV - LP G2	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun				1.500.000	
Bonos Serie V - LP G2	28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun
						28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar		PYG	Guarani	355.173	Garantía Comun	24/2/2025	PYG	Guarani	118.428	Garantía Comun
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I	6/11/2026	PYG	Guarani	289.315	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guarani	453.864	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II	6/11/2026	PYG	Guarani	501.749	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guarani	722.675	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III	6/11/2026	PYG	Guarani	725.054	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guarani	1.054.150	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV	29/4/2025	PYG	Guarani	31.164	Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guarani	155.821	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V	28/4/2026	PYG	Guarani	159.717	Garantía Comun	22/2/2022	PYG	Guarani	287.491	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total				13.979.640					14.342.810	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaranías	
	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	1.530.713	3.123.252
Intereses bancarios a pagar	158.146	286.324
Intereses bursátiles a pagar <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>		
Total general	1.688.859	3.409.576

NOTA 16 - REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Esta compuesta por obligaciones por servicios prestados por parte de funcionarios dependientes en la operativa de la empresa.

NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

En miles de guaraníes

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2025	2024
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	83.876	43.867
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar		0
Total	83.876	43.867

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

Está compuesta por los compromisos impositivos a pagar ante la DNIT con que cuenta la empresa.

En miles de guaraníes

Impuestos a pagar	2025	2024
Impuesto a la renta a pagar	394.863	508.335
Iva a Pagar	87.954	86.885
Retencion Renta a Pagar	109.071	94.494
Total	591.888	689.714

NOTA 18 - PROVISIONES

Esta compuesta por obligaciones varias a pagar con que cuenta la empresa:

NOTA 18 - PROVISIONES

En miles de guaraníes

Provisiones	2025	2024
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	1.530.164	1.134.215
Total	1.530.164	1.134.215

NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 31 de Marzo del 2025 se detallan más abajo:

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES
En miles de guaraníes

Corrientes	2025	2024	No Corrientes	2025	2024
Dividendos a Pagar	374.496	231.673	Documentos a Pagar	0	379.202
Documentos a Pagar	262.452	375.354	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	36.142	145.394	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	0	0	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	22.984	7.514	Intereses a Devengar	11.094	34.918
Cuotas de Lotes Vencidos	602.532	669.415			
Contrato Compra Andalucia	0	200.000			
Viatico a Reponer	1.200				
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver	0	82.419			
Intereses a Devengar - C.P	10.015	6.389			
Total	1.309.822	1.718.159	Total	11.094	414.120

NOTA 20 – CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes veinte mil millones). Y en Asamblea Ordinaria N°12 de la misma fecha se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido, en Asamblea ordinaria N°18 del 23/04/2024 se integra 5.000.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2024	2023
Monto Capital Social	26.500.000	21.500.000
Monto Capital Integrado	26.500.000	21.500.000
Cantidad de Acciones	2650	2150
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	26.500.000	21.500.000

CUENTA DE ORDEN DEUDORA

En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes – Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses

Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes – No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

El saldo al 31 de Marzo del 2025 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2025	2024
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	17.940.169	13.202.681
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	110.513.267	74.848.644
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	9.989.126	8.224.357
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	63.721.244	52.936.304
Total Cuenta Orden Deudora	202.163.806	149.211.986

CUENTA DE ORDEN ACREEDORA

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa con saldo vencidos y a cobrar en corto y largo plazo.

Regularización de Comisiones a Cobrar es una cuenta de orden conformada por las comisiones a cobrar por lotes administrados a terceros según contratos de mandatos de loteamientos

Cuenta de Orden Acreedora			
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	<u>2</u>	17.940.169	13.202.681
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	110.513.267	74.848.644
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	9.989.126	8.224.357
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	63.721.244	52.936.304
Total Cuenta Orden Acreedora		202.163.806	149.211.986

NOTA 21 – RESERVA

NOTA 21 – RESERVAS

	En miles de guaraníes	
	2025	2024
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estableció un coeficiente de revaluo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	3.804.842	3.154.876
Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	362.000	362.000
En Asamblea Ordinaria en Fecha 12 de abril del 2021 se resolvió crear un fondo de Reserva para futuras contingencias que pudiesen ocurrir enviando a Reserva Facultativa la suma de Gs 362.000.000		

NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION “NO APLICA”

NOTA 23 – RESULTADOS ACUMULADOS

	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Resultado de ejercicios anteriores	11.485.517	9.884.727
Resultado del ejercicio actual	3.826.215	2.467.656
Totales	15.311.732	12.352.383

NOTA 24 - INTERES MINORITARIO “NO APLICA”

INFORMACION REFERENTE A INGRESOS Y EGRESOS

NOTA 25 - VENTAS

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

Los ingresos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son expuestos en el balance en cuentas pasivas ya que las mismas no generan una utilidad para la Inmobiliaria, sino que son rendidas en su totalidad al propietario del inmueble administrado.

Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

	2025	2024
Ventas		
Venta de Lotes Propios	4.867.939	3.102.262
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	4.301.998	2.939.506
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	24.221	23.483
Total	9.194.158	6.065.251

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

	Miles de guaraníes	
Costo de ventas	2025	2024
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	39.357.329	25.925.981
+ Compra de bienes y servicios	0	0
+ Costo de producción	1.112.322	731.237
- Existencia final de inventario	-39.357.329	-26.038.518
Total costo de ventas	1.112.322	618.700

NOTA 27 - GASTOS

Está compuesto por los movimientos de gastos administrativos, comerciales y operativos ejecutados para la puesta en marcha del negocio

	2025			2.024		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y Múltiplos	123.554		123.554	82.071		82.071
Gastos de alquiler		185.879	185.879		172.404	172.404
Gastos de Informática		62.008	62.008		60.259	60.259
Gastos por servicios		655.182	655.182		277.798	277.798
Honorarios profesionales y asesoramiento		622.843	622.843		608.829	608.829
Impuestos y tasas		33.146	33.146		32.742	32.742
Gastos de reparación y mantenimiento		22.068	22.068		10.771	10.771
Gastos del personal y capacitación			0			0
Seguros pagados		5.821	5.821		5.228	5.228
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		5.909	5.909		5.909	5.909
Sueldos y Jornales		924.593	924.593		540.087	540.087
Contribuciones Sociales		232.744	232.744		85.575	85.575
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	139.480		139.480	65.353		65.353
Intereses, multas y recargos impositivos			0			0
Intereses a bancos e instituciones financieras			0			0
Depreciación bienes de uso		166.852	166.852		192.269	192.269
Amortización activos intangibles		31.447	31.447		31.095	31.095
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	977.940	0	977.940	507.737	0	507.737
Impresos y Útiles		13.437	13.437		17.420	17.420
Servicios Básicos		8.569	8.569		22.896	22.896
Otros gastos no operativos		2.508	2.508		8.067	8.067
Otros gastos Varios		164.082	164.082		164.082	164.082
Reserva Legal		63.340	63.340		129.918	129.918
Impuesto a la Renta		0	0		0	0
Total	1.240.974	3.200.428	4.441.402	655.161	2.365.349	3.020.510

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

Está compuesto por ingresos y gastos operativos generados por las actividades principales del negocio.

Otros ingresos	2025	2024	Otros gastos	2025	2024
Intereses Cobrados por Mora	772.740	496.142	Gastos Judiciales		
Ingreso por Escrituración cliente	114.562		Electrificaciones de Lotes		
Transferencia Interna	58.585	43.252	Estaqueamiento, Restaqueo	529	2.016
Ingreso por Gestión Judicial	11.335	1.886	Gastos de Topografía	3.218	4.343
Ingreso por Gestión de Cobranza	71.043	67.282	Servicio de Maquinarias	0	0
Ingresos por Limpieza	4.581	0	Gastos de Limpieza de Lotes	193.409	220.473
Restaqueo de Lotes	750	450	Gastos de Escribanía	0	0
Cuotas Vencidas	-182.926	68.399	Proyecto de Loteamientos	0	0
Otros Ingresos Operativos	1.158	82.061	Gasto de Estudio Ambiental	6.056	13.203
Ingresos por inscripción de boletos C-V	682		Otros Gastos Operativos	5.975	0
Ingresos por Gastos de Justicia	29.535		Asignación de Cta.Cte Catastr	3.300	150
Total	882.045	759.472	Comisiones Pagadas	0	0
			Total	212.487	240.035

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Gastos Financieros netos	2025	2024
Intereses Pagados	49.025	187.578
Gastos Bancarios	1.048	1.388
Intereses Moratorios	0	26
Otras Comisiones Pag.		
Total gastos financieros	50.073	188.992

NOTA 30 - RESULTADO DE INVERSIONS EN ASOCIADAS "NO APLICA "

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA “NO APLICA”

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta	2025	2024
	433.705	288.706
Total	433.705	288.706

NOTA 33 - RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO DE IMPUESTO A LA RENTA “NO APLICA”

NOTA 34 - RESULTADO SOBRE ACTIVIDADES DISCONTINUADAS NETO DE IMPUESTO A LA RENTA “NO APLICA”

NOTA 35- UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y POR ACCION ORDINARIA

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año. Con un total de 2650 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 2150 votos por acciones simples.

	2025	2024
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.650	2.150
Utilidad Neta	3.826.214	2.467.656
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.444	1.148

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Marzo de 2025 no existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a las que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO “NO APLICA”

NOTA 39 - HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2025.

