

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2025

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 Codas, 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 Codas. 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.

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.

Por ultimo se menciona que en la asamblea ordinaria Nro.19 de fecha 10 de abril del 2.025 se integra y suscribe Gs.3.500.000.000 del capital, llegando a Gs.30.000.000.000.-

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 30 de junio del 2025 fue establecido el tipo de cambio de 7.790,75 para los activos y de 7.807,41 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>	30/6/2025	30/6/2024
Caja	70.335	34.500
Recaudaciones a depositar	319.204	278.909
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	1.126.974	823.395
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	248.165	1.469.460
Total	1.764.678	2.606.264

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 30 de Junio del 2025 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2025	2024
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Titulos 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	8.112	13.309
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	8.112	13.309

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 30/06/2025.

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.

		En miles de guaraníes	
		2025	2024
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	2.891.328	3.540.102
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por Escrituración	Moneda Local Guaraníes	101.191	
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		
Deudores por Servicios Prestados	Moneda Local Guaraníes	44.986	
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Previsiones		-351.344	-322.978
Total		2.686.161	3.217.124

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Concepto	2025	2024
Gastos de Terceros a Recuperar	59.094	589.830
Garantia de Alquiler	51.815	51.815
Intereses a Vencer	115.949	211.878
Gastos a Recuperar Clientes	40.911	7.441
Gastos a Recuperar Innova Pacheco	79.116	
Gastos a Recuperar Novus	21.034	
Cuenta Judicial en Sucesion	8.891	
Anticipos a Rendir	4.792	79.871
Anticipos Compra de Propiedad	2.048.359	571.240
Seguros a Vencer	20.122	19.178
Anticipos a Escribanos	82.379	0
Debitos a Regularizar	114.240	8.891
Anticipo Impuesto a la Renta	316.891	221.395
Retencion Renta	2.442	261.902
Proyecto de loteamiento	1.054	506
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.360.507	1.062.617
Gastos a Devengar	102.863	96.594
Intereses a Vencer Bonos G3	140.041	25.453
Deudores Varios	14.955	18.527
Intereses a Cobrar CP	7.591	
Total	4.593.046	3.380.298

No corrientes		
Concepto	2025	2024
Otros Creditos	0	1.724.559
Intereses a Vencer Bonos Serie G3 LP	1.704.492	0
Intereses a Cobrar LP	198.556	0
Deudores Varios a Cobrar	71.845	0
Intereses a Cobrar L.P	11.094	0
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	0
Total	2.033.884	1.724.559

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.

Concepto	2025	2024
Inmuebles - Loteamientos	42.932.405	29.490.547
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	42.932.405	29.490.547

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 30 de Junio 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
Equipos Informaticos	576.539	62.695			639.234	485.452	19.835			505.287	133.947	(31.144)
Muebles y Utiles	906.141	10.427			916.568	461.970	83.412			545.382	371.186	492.418
Herramientas y Equipos	234.514	54.545			289.059	123.257	21.508			144.765	144.294	101.255
Inmuebles	2.976.691	-			2.976.691	674.106	108.366			782.472	2.194.219	2.576.548
Instalaciones	472.393	-			472.393	95.141	24.710			119.851	352.542	399.073
Rodados	1.107.499	-			1.107.499	916.463	49.481			965.944	141.555	330.910
Equipos de Oficinas	45.348	547.273			592.621	35.291	2.758			38.049	554.572	10.953
Mejora en Predio Ajeno	1.515.101	378.182			1.893.283	398.596	29.429			428.025	1.465.258	1.772.268
Obras en Curso	-	-			-	-	-			-	-	-
Totales	7.834.226	1.053.122,00	-	-	8.887.348	3.190.276,00	339.499,00	-	-	3.529.775	5.357.573	5.652.281

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 guaranías	
	2025	2024
Propiedad, planta y equipo		
(Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles		
(Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fraciones pendientes de Lanzamientos	18.868.314	17.980.730
Total	18.868.314	17.980.730
Total general	18.868.314	17.980.730

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 30 de junio del 2025 es como sigue:

Activos intangibles	2025	2024
Licencia en Informática	1.022.130	907.340
Menos amortización acumulada	-760.356	-635.271
Total general	261.774	272.069

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 30 de junio 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	Guaraní	3.155.018	4.260.004
Proveedores Proprietarios	PYG	Guaraní	4.788.678	0
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			7.943.696	4.260.004

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	2025					2024				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de €)	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Interfisa	29/11/2024	PYG	Guaraní		Sola Firma		PYG	Guaraní		Sola Firma
Intereses préstamos entidades financieras a pagar	19/11/2023	PYG	Guaraní		Sola Firma		PYG	Guaraní		Sola Firma
(-) Intereses a Devengar		PYG	Guaraní							
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní		Garantía Comun		PYG	Guaraní		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní		Garantía Comun		PYG	Guaraní		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní		Garantía Comun		PYG	Guaraní		Garantía Comun
Intereses a Pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní		Garantía Comun		PYG	Guaraní		Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní		Garantía Comun		PYG	Guaraní		Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total										
No Corrientes										
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	11/9/2027	PYG	Guaraní	1.351.422	Sola Firma	1/11/2025	PYG	Guaraní	529.977	Sola Firma
Banco Familiar SAECA	20/11/2026	PYG	Guaraní	421.632	Sola Firma	28/7/2025	PYG	Guaraní	158.508	Sola Firma
Banco Itau	11/2/2026	PYG	Guaraní	175.000	Sola Firma	11/2/2026	PYG	Guaraní	700.000	
Banco Sudameris	15/9/2026	PYG	Guaraní	375.000	Sola Firma	23/5/2025	PYG	Guaraní	224.349	Sola Firma
Banco Sudameris	17/9/2027	PYG	Guaraní	611.111	Sola Firma	24/2/2025	PYG	Guaraní	-	
Banco Continental	24/2/2026	PYG	Guaraní	1.201.433	Sola Firma	24/2/2025	PYG	Guaraní	187.500	
Deudas bursátiles										
Bonos Serie I - LP G3	6/11/2026	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G2	5/11/2027	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - LP G3	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun				1.500.000	
Bonos Serie III - LP G2	3/11/2026	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie IV - LP G2	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun				1.500.000	
Bonos Serie V - LP G2	28/4/2026	PYG	Guaraní	2.750.000	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Comun
						28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar		PYG	Guaraní	494.054	Garantía Comun	24/2/2025	PYG	Guaraní	118.428	Garantía Comun
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I	6/11/2026	PYG	Guaraní	248.178	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	412.726	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II	6/11/2026	PYG	Guaraní	418.354	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	649.033	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III	6/11/2026	PYG	Guaraní	642.780	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	971.876	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV	29/4/2025	PYG	Guaraní	747.945	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	124.657	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie V	28/4/2026	PYG	Guaraní	717.155	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	255.547	Garantía Comun
(-) Intereses a Devengar										
Total				17.654.064					14.082.648	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

NOTA 15 – PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	1.469.958	2.060.374
Intereses bancarios a pagar	126.616	167.394
Intereses bursátiles a pagar (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	1.596.574	2.227.768

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 15 – PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	1.469.958	2.060.374
Intereses bancarios a pagar	126.616	167.394
Intereses bursátiles a pagar (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	1.596.574	2.227.768

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	2025	2024
Impuesto a la renta a pagar	-	-
Iva a Pagar	81.363	17.437
Retencion Renta a Pagar	123.212	82.719
Total	204.575	100.156

NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	1.654.256	1.723.238
Total	1.654.256	1.723.238

NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 30 de Junio 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	4.402.781	3.744.958	Documentos a Pagar	0	379.202
Documentos a Pagar	146.899	246.588	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	33.811	87.505	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	0	0	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	65.259	49.806	Intereses a Devengar	11.094	18.527
Cuotas de Lotes Vencidos	583.235	687.735			
Contrato Compra Andaluca	0	200.000			
Viatico a Reponer	0				
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver	0	82.419			
Intereses a Devengar - C.P	7.590	16.393			
Total	5.239.576	5.115.405	Total	11.094	397.729

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 En asamblea ordinaria Nro 19 del 10/04/2025 se integra Gs.3.500.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2025	2024
Monto Capital Social	30.000.000	26.500.000
Monto Capital Integrado	30.000.000	26.500.000
Cantidad de Acciones	3000	2650
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	30.000.000	26.500.000

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 30 de Junio del 2025 está compuesto de la siguiente manera:

Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	<u>2</u>	18.674.411	13.202.681
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	<u>2</u>	114.154.656	74.848.644
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	<u>2</u>	10.157.076	8.224.357
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	<u>2</u>	63.380.750	52.936.304
Total Cuenta Orden Deudora		206.366.893	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

Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	<u>2</u>	18.674.411	13.202.681
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	114.154.656	74.848.644
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	10.157.076	8.224.357
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	63.380.750	52.936.304
tal Cuenta Orden Acreedora		206.366.893	149.211.986

NOTA 21 - RESERVA

	2025	2024
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2020 no se estable 6380/19		
b Reserva legal	6.000.000	3.154.876
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	409.601	362.000

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2025	2024
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	7.253.500	6.079.339
Totales	7.253.500	6.079.339

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	9.658.648	6.356.382
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	8.532.084	6.174.559
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	85.475	302.126
Total	18.276.207	12.833.067

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2025	2024
Línea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	39.357.329	27.928.094
+ Compra de bienes y servicios	0	
+ Costo de producción	2.632.291	1.072.823
- Existencia final de inventario	-39.357.329	-27.928.094
Total costo de ventas	2.632.291	1.072.823

NOTA 27 - GASTOS

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

	2025			2024		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	254.179		254.179	204.288		204.288
Gastos de alquiler		374.061	374.061		350.405	350.405
Gastos de Informática		149.807	149.807		192.889	192.889
Gastos Varios		976.403	976.403		807.556	807.556
Honorarios profesionales y asesoramiento		1.115.887	1.115.887		1.397.740	1.397.740
Impuestos y tasas		63.506	63.506			0
Gastos de reparación y mantenimiento		29.518	29.518		150.939	150.939
Gastos del personal y capacitación			0		32.903	32.903
Seguros pagados		11.825	11.825			0
Otros gastos de operación			0		10.990	10.990
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		11.818	11.818			0
Sueldos y Jornales		1.813.129	1.813.129		11.818	11.818
Contribuciones Sociales		619.055	619.055		1.171.729	1.171.729
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0		184.845	184.845
Gastos de Publicidad y Propaganda	357.933		357.933			0
Intereses, multas y recargos impositivos			0	142.735		142.735
Intereses a bancos e instituciones financieras			0		432	432
Depreciación bienes de uso		339.502	339.502		0	0
Amortización activos intangibles		62.894	62.894		344.808	344.808
Previsiones			0		62.191	62.191
Comisiones Pagadas	1.834.939	0	1.834.939			0
Impresos y Útiles		30.482	30.482	975.802		1.020.508
Servicios Básicos		36.994	36.994		27.317	27.317
Otros gastos no operativos		321.391	321.391		41.413	41.413
Otros gastos Varios		0	0		736.459	736.459
Reserva Legal		0	0		315.831	315.831
Impuesto a la Renta		0	0			0
Total	2.447.051	5.956.272	8.403.323	1.322.825	5.884.971	7.207.796

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	1.266.611	1.047.069	Gastos Judiciales		
Transferencia Interna	111.919	90.767	Estaqueamiento, Restaqueo	2.596	760
Ingreso por Gestión Judicial	19.336	9.813	Gastos de Topografía	6.991	13.806
Ingreso por Gestión de Cobranza	122.620	126.209	Servicio de Maquinarias	4.591	
Ingresos por Limpieza de Lotes	6.163	0	Gastos de Limpieza de Lotes	411.087	372.965
Restaqueo de Lotes	1.800	900	Gastos de Escribanía	0	
Cuotas Vencidas	-247.159	97.682	Proyecto de Loteamientos	0	9.936
Otros Ingresos Operativos	1.287	1.371.327	Gasto de Estudio Ambiental	6.881	23.642
Ingresos por Honorarios Judiciales	0	113.854	Otros Gastos Operativos	8.975	
Ingreso por Escrituración cliente	216.081	11.909	Asignación de Cta.Cte Catastr	3.300	150
Ingresos por inscripción de boletos C-V	681	169.667	Comisiones Pagadas	0	
Ingresos por Gastos de Justicia	30.483				
Ingresos por Expedición de documentos	627				
Ingresos Varios Adm	40.896				
Total	1.571.345	3.039.197	Total	444.421	421.259

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Gastos Financieros netos	2025	2024
Intereses Pagados	317.308	386.551
Gastos Bancarios	4.083	3.286
Intereses Moratorios	0	0
Otras Comisiones Pag.		
Total gastos financieros	321.391	389.837

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

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA "NO APLICA"

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

Nota 32 - IMPUESTO A LA RENTA

En miles de guaraníes

Impuesto a la renta	2025	2024
	792.626	701.210
Total	792.626	701.210

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 3000 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	3.000	2.650
Utilidad Neta	7.253.500	6.079.339
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	2.418	2.294

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2025.