

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2025

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 esperado 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:

Concepto	2025	2024
Caja	47.133	30.500
Recaudaciones a depositar	206.045	143.518
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	888.297	981.575
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	24.979	2.468.140
Total	1.166.454	3.623.733

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 Setiembre del 2025 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	En miles de guaraníes	
	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	59.644	215.189
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	59.644	215.189

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 30/09/2025.

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	2.984.667	3.292.381
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por Escrituracion	Moneda Local Guaraníes	129.553	
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	128.603	
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Previsiones		-351.344	-312.862
Total		2.891.479	2.979.519

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Concepto	2025	2024
Gastos de Terceros a Recuperar	391.697	112.169
Garantía de Alquiler	54.088	51.815
Intereses a Vencer	115.460	89.153
Gastos a Recuperar Clientes	55.500	36.701
Gastos a Recuperar Innova Pacheco		0
Gastos a Recuperar Novus	107.929	0
Cuenta Judicial en Sucesion		0
Anticipos a Rendir	44.705	38.946
Anticipos Compra de Propiedad	1.584.140	1.175.257
Seguros a Vencer	13.724	13.305
Anticipos a Escribanos	82.843	71.935
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Vera	8.891	8.891
Debitos a Regularizar	220.647	214.577
Anticipo Impuesto a la Renta	950.673	785.707
Retencion Renta	3.992	875
Proyecto de loteamiento	2.750	917
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.371.039	1.134.109
Prevision GND DNIT	-143.603	-15.956
Gastos a Devengar	113.560	48.287
Intereses a Vencer Bonos G3	70.020	70.020
Deudores Varios	7.302	6.590
Intereses a Cobrar CP	2.979	12.742
Total	5.058.336	3.856.040

No corrientes		
Concepto	2025	2024
Otros Creditos	0	47.897
Intereses a Vencer Bonos Serie G3 LP	367.166	1.525.429
Intereses a Vencer L.P.	227.201	199.129
Deudores Varios	71.845	101.490
Intereses a Cobrar L.P	11.095	16.391
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inmobi	47.897	0
Total	725.204	1.890.336

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	45.365.091	35.279.897
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	45.365.091	35.279.897

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

Nota 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS				
En miles de guaraníes				
Las inversiones en sociedades donde no se ejerce control se describen a continuación				
Periodo	2025		2024	
Total Inversión	1.081.947		0	
a) Datos sobre la sociedad:				
			2025	
Nombre de Sociedad	RUC	Cantidad de acciones	Total Patrimonio neto	Total del resultado
INNOVA PACHECO S.A.			1.031.947	
NOVUS S.R.L			50.000	

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de Setiembre 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	576.538	62.695			639.233	485.452	29.753			515.205	124.028	2.562.252
Muebles y Utiles	905.141	10.427			915.568	461.970	125.118			587.088	328.480	397.715
Herramientas y Equipos	234.514	54.545			289.059	123.257	32.262			155.519	133.540	99.271
Inmuebles	2.976.691	-			2.976.691	674.106	162.549			836.655	2.140.036	8.512
Instalaciones	472.393	-			472.393	95.141	37.066			132.207	340.186	465.775
Rodados	1.107.498	-			1.107.498	916.463	74.221			990.684	116.814	(27.246)
Equipos de Oficinas	45.347	547.273			592.620	35.291	4.138			39.429	553.191	301.990
Mejora en Predio Ajeno	1.957.673	378.182			2.335.855	398.596	44.143			442.739	1.893.116	1.725.745
Obras en Curso	-	-			-	-	-			-	-	-
Totales	8.275.795	1.053.122,00	-	-	9.328.917	3.190.276,00	509.250,00	-	-	3.699.526	5.629.391	5.534.014

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.

	2025	2024
Propiedad, planta y equipo		
(Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles		
(Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	17.818.207	13.253.687
Total	17.818.207	13.253.687
Total general	17.818.207	13.253.687

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 Setiembre del 2025 es como sigue:

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES		
En miles de guaraníes		
Activos intangibles	2025	2024
Licencia en Informatica	1.059.898	938.151
Menos amortización acumulada	-791.803	-666.366
Total general	268.095	271.785

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 Setiembre 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	2.928.711	4.475.669
Proveedores Propietarios	PYG	Guaraní	4.624.751	0
Intereses a Devengar CP	PYG	Guaraní	3	
Total cuentas a pagar por comerciales			7.553.465	4.475.669

No Corrientes	Simbología según ISO 4217		Indicación de Moneda	2025	2024
Proveedores - Entidades Relacionadas					
Otros proveedores del exterior					
Proveedores locales	PYG		Guaraní		
Intereses a Devengar LP	PYG		Guaraní	11.095	0
Total cuentas a pagar por comerciales				11.095	-

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.

No Corrientes	2025					2024				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de garantía
Préstamos de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	11/9/2027	PYG	Guaraní	1.773.055	Sola Firma	28/7/2025	PYG	Guaraní	158.508	Sola Firma
Banco Familiar SAECA		PYG	Guaraní	-	Sola Firma	11/9/2027	PYG	Guaraní	1.351.422	Sola Firma
Banco Familiar SAECA					Sola Firma	1/11/2025	PYG	Guaraní	529.976	Sola Firma
Banco BASA						24/2/2025	PYG	Guaraní	187.500	Sola Firma
Banco Itau	11/2/2026	PYG	Guaraní	175.000	Sola Firma	23/5/2025	PYG	Guaraní	224.349	Sola Firma
Banco Itau		PYG	Guaraní	-	Sola Firma	11/2/2026	PYG	Guaraní	700.000	Sola Firma
Banco Sudameris	15/9/2028	PYG	Guaraní	375.000	Sola Firma		PYG	Guaraní	-	Sola Firma
Banco Sudameris	17/9/2027	PYG	Guaraní	611.111	Sola Firma		PYG	Guaraní	-	
Banco Continental	24/2/2028	PYG	Guaraní	1.201.432	Sola Firma		PYG	Guaraní	-	
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 G3	5/11/2027	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	2.750.000	Garantía Comun
Bonos Serie III - LP G3	3/11/2028	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	3.000.000	Garantía Comun
Bonos Serie IV - LP G3	27/3/2030	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.047	Garantía Comun
Bonos Serie V - LP G2	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bonos Serie V - LP G3	28/3/2029	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun					
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar		PYG	Guaraní	522.698	Garantía Comun	15/9/2024	PYG	Guaraní	242.138	Garantía Comun
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses Bonos a Pagar Serie I G3	6/11/2026	PYG	Guaraní	207.041	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	371.589	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie II G3	5/11/2027	PYG	Guaraní	376.656	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	575.391	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie III G3	3/11/2028	PYG	Guaraní	560.507	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	889.602	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie IV G3	27/3/2030	PYG	Guaraní	710.548	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	93.493	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie II G2	28/4/2026	PYG	Guaraní	95.831	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	223.604	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie V G3	28/3/2029	PYG	Guaraní	552.544	Garantía Comun					
Total				15.911.423					15.297.619	

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 guaranías	
	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	2.673.624	1.658.527
Intereses bancarios a pagar	83.388	221.102
Intereses bursátiles a pagar		
(nuevas cuentas a incluir)		
Total general	2.757.012	1.879.629

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.

En miles de guaranies		
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2025	2024
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	81.663	63.498
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar		0
Total	81.663	63.498

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

En miles de guaranies		
Impuestos a pagar	2025	2024
Impuesto a la renta a pagar	-	-
Iva a Pagar	74.004	71.491
Retencion Renta a Pagar	101.718	91.099
Total	175.722	162.590

NOTA 18 - PROVISIONES

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

En miles de guaranies		
Provisiones	2025	2024
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	2.248.394	2.309.627
Total	2.248.394	2.309.627

NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 30 de Setiembre del 2025 se detallan más abajo:

EMSA INMOBILIARIA SA

BG

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

En miles de guaraníes

Corrientes	2025	2024	No Corrientes	2025	2024
Dividendos a Pagar	3.081.947	2.621.470	Documentos a Pagar	0	379.202
Documentos a Pagar	36.111	121.242	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	52.966	69.621	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Escrituraciones a Pagar	25.275	31.115	Intereses a Devengar	11.095	18.527
Cuotas de Lotes Vencidos	589.114	664.711			
Intereses a Devengar - C.P	2.979	10.607			
Total	3.788.393	3.518.767	Total	11.095	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 Setiembre del 2025 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2025	2024
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	19.075.681	13.202.681
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	116.342.902	74.848.644
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	10.390.103	8.224.357
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	63.747.125	52.936.304
Total Cuenta Orden Deudora	209.555.811	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	2025	2024
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	19.075.681	13.202.681
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	116.342.902	74.848.644
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	10.390.103	8.224.357
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	63.747.125	52.936.304
Total Cuenta Orden Acreedora	209.555.811	149.211.986

NOTA 21 - RESERVA

	2025	2024
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza segun 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 Estatuarías.		
d Reservas facultativas	409.601	362.000

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION “NO APLICA”

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

En miles de guaranies		
	2025	2024
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	10.678.928	8.334.044
Totales	10.678.928	8.334.044

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.

NOTA 25 – VENTAS		
	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Ventas		
Venta de Lotes Propios	14.355.447	9.884.725
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	12.788.901	9.656.418
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	117.052	360.121
Total	27.261.400	19.901.264

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

	Miles de guaraníes	
Costo de ventas	2025	2024
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	42.716.371	25.610.873
+ Compra de bienes y servicios	0	
+ Costo de producción	3.783.942	2.337.934
- Existencia final de inventario	-42.716.371	-25.610.873
Total costo de ventas	3.783.942	2.337.934

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 viáticos	0	401.538	401.538	335.908		335.908
Gastos de alquiler		571.651	571.651	0	530.695	530.695
Gastos de Informatica		254.073	254.073		159.053	159.053
Gastos Varios		509.253	509.253		736.411	736.411
Honorarios profesionales y asesoramiento		1.686.545	1.686.545	0	1.994.928	1.994.928
Impuestos y tasas		144.618	144.618			0
Gastos de reparación y mantenimiento		35.440	35.440		166.064	166.064
Gastos del personal y capacitación		120.395	120.395		24.741	24.741
Seguros pagados		18.223	18.223		35.966	35.966
Otros gastos de operación			0		16.862	16.862
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		17.727	17.727			0
Sueldos y Jornales		2.704.966	2.704.966		17.727	17.727
Contribuciones Sociales		985.513	985.513		1.804.174	1.804.174
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0		300.541	300.541
Publicidad y Propaganda	656.008		656.008			0
Intereses, multas y recargos impositivos		912	912	384.567		384.567
Intereses a bancos e instituciones financieras			0			0
Depreciación bienes de uso		509.253	509.253			0
Amortización activos intangibles		94.341	94.341		469.730	469.730
Previsiones			0		93.285	93.285
Comisiones Pagadas	2.653.892		2.653.892			0
Impresos y Útiles		38.786	38.786	1.840.463	0	1.840.463
Servicios Basicos		48.478	48.478		36.600	36.600
Otros gastos no operativos		18.008	18.008		58.564	58.564
Otros gastos Varios		1.485.860	1.485.860		1.426.584	1.426.584
Reserva Legal			0			0
Impuesto a la Renta			0		420.790	420.790
Otros Gastos no deducibles				0	0	0
Total	3.309.900	9.645.580	12.955.480	2.560.938	8.292.715	10.853.653

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	1.670.142	1.627.900	Gastos de limpieza de clientes		10.473
Inscripciones por Venta de Lotes	681	0	Electrificaciones de Lotes		0
Transferencia Interna	186.764	147.489	Estaqueamiento, Restaqueo y C	4.455	2.469
Ingreso por Gestion Judicial	21.903	10.764	Gastos de Topografia	12.942	26.270
Ingreso por Gestion de Cobranza	159.437	203.362	Servicio de Maquinarias	4.591	18.157
Ingresos Varios Administrativos	83.945	0	Gastos de Limpieza de Lotes	544.907	537.525
Restaqueo de Lotes	2.550	2.100	Gastos de Escribania		
Cuotas Vencidas	-155.199	-35.223	Proyecto de Loteamientos		
Otros Ingresos Operativos	4.662	0	Gasto de Estudio Ambiental	11.047	25.170
Ingresos por Expedicion de documentos	2.472	1.371.348	Otros Gastos Operativos	9.569	16.363
Ingresos por Gastos de Justicia	43.750	142.657	Asignacion de Cta.Cte Catastra	5.530	150
Ingresos por Limpieza de Lotes	6.677	28.709	Comisiones Pagadas		
Ingreso por Escrituracion cliente	347.294	270.440			
Ingresos por inscripciÃ³n de boletos C-V	2	9.545			
Total	2.375.080	3.779.091	Total	593.041	636.577

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Gastos Financieros netos	2025	2024
Intereses Pagados	277.150	371.518
Gastos Bancarios	5.775	4.401
Intereses Pagados Bonos	207.778	
Otras Comisiones Pag.		207.778
Total gastos financieros	490.703	583.697

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
	1.134.386	701.210
Total	1.134.386	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	10.678.928	8.334.045
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	3.560	3.145

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de Setiembre 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 Setiembre de 2025.