

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2026

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.

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 último, Según Acta de Asamblea Ordinaria N°19 En fecha 10 de abril del 2025 se integra y suscribe Gs. 3.500.000.000 del capital ya emitido, con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N° N°17 de fecha 04 de abril del 2023 donde se había aumentado el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (guaraníes treinta mil millones). Quedando así el total del capital social suscripto e integrado

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 los gastos de la puesta en marcha, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas tanto por las ventas como por la administración 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 31 de marzo del 2026 fue establecido el tipo de cambio de 6.480,64 para los activos y de 6.509,67 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>	<u>31/3/2026</u>	<u>31/3/2025</u>
Caja	48.600	50.771
Recaudaciones a depositar	137.165	260.788
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	2.260.964	1.999.642
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	56.377	174.844
Total	2.503.106	2.486.045

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 2026 está expuesto de la siguiente manera:

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 31/03/2026.

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

		En miles de guaraníes	
		2026	2025
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.373.027	3.054.404
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 Provisiones		-351.344	-351.344
Total		3.021.683	2.703.060

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	2026	2025
Gastos de Terceros a Recuperar	409.840	158.167
Garantía de Alquiler	54.088	51.815
Intereses a Vencer CP	75.273	145.263
Gastos a Recuperar Clientes	91.328	41.332
Gastos a Recuperar Novus	177.929	0
Intereses a Cobrar CP	5.899	10.015
Cuenta Judicial en Sucesion	8.891	8.891
Anticipos a Rendir	27.026	144.084
Anticipos Compra de Propiedad	1.234.812	3.808.526
Seguros a Vencer	16.443	5.897
Debitos a Regularizar	231.312	122.329
Anticipos a Escribanos	147.472	0
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
Retencion Renta	1.710	889
Proyecto de loteamiento	727	784
Comisiones a Cobrar Propietarios	1.565.596	1.550.736
Gastos a Devengar	173.792	156.247
Intereses a Vencer Bonos G3	187.268	209.300
Deudores Varios	25.805	22.608
Prevision GND DNIT	-180.833	
Total	4.254.378	6.436.883

No corrientes		
Concepto	2026	2025
Otros Creditos	0	0
Intereses a Vencer Bonos Serie G3 LP	111.399	367.166
Intereses a Vencer LP	93.381	30.756
Deudores Varios	37.092	71.845
Intereses a Cobrar L.P	2.538	11.094
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inmobi	47.897	47.897
Total	292.307	528.758

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.

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	
	2026	2025
Propiedad, planta y equipo		
(Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles		
(Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fraciones pendientes de Lanzamientos	16.893.965	13.323.996
Total	16.893.965	13.323.996
Total general	16.893.965	13.323.996

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 2026 es como sigue:

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

	En miles de guaraníes	
Activos intangibles	2026	2025
Licencia en Informatica	2.103.532	996.304
Menos amortización acumulada	-865.509	-728.908
Total general	1.238.023	267.396

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 2026 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2026	2025
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	2.997.217	1.059.539
Proveedores Propietarios	PYG	Guaraní	5.552.513	5.383.413
Fondos Fijos	PYG	Guaraní	24.232	31.710
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			8.573.962	6.474.662

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	2026					2025				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Imbolo de Mone	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de Garantía	Vencimiento	Imbolo de Mone	Moneda	Importe (miles de	Tipo de Garantía
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	15/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	15/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979	20/11/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	20/11/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Bco Itau	11/2/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	11/2/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Bco Itau	10/2/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	10/2/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Sudameris	21/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	21/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Sudameris	2/10/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	2/10/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Prestamos Continental	2/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma	2/12/2026	PYG	Guaraní	0	Sola Firma
Préstamos de Entidades en el Exterior						Préstamos de Entidades en el Exterior				
Nombre de la entidad financiera	0	0	0	0		Nombre de la en	0	0	0	0
Nombre de la entidad financiera	0	0	0	0		Nombre de la en	0	0	0	0
(Incluir otras entidades)	0	0	0	0		(Incluir otras enti	0	0	0	0
(Incluir programas de forma individual)						(Incluir programas de forma individual)				
Intereses préstamos entidades financieras a pagar						Intereses préstamos entidades financieras:				
Intereses a Pagar		PYG	Guaraní	-	Sola Firma	Intereses a Pagar Interfisa		PYG		Sola Firma
(-) Intereses a Devengar										
Total										
No Corrientes	2026					2025				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Imbolo de Mone	Moneda	Importe (miles de G	Tipo de garantía	Vencimiento	Imbolo de Mone	Moneda	Importe (miles de	Tipo de garantía
Banco Familiar SAECA	11/9/2027	PYG	Guaraní	506.784	Garantía Comun	11/9/2027	PYG	Guaraní	1.351.423	Garantía Comun
Banco Familiar SAECA						20/11/2026	PYG	Guaraní	421.632	Garantía Comun
Banco Continental	2/4/2028	PYG	Guaraní	717.959	Garantía Comun					Garantía Comun
Banco Itau	11/2/2026	PYG	Guaraní	0	Garantía Comun	11/2/2026	PYG	Guaraní	700.000	Garantía Comun
Banco Sudameris	17/9/2027	PYG	Guaraní	250.000	Garantía Comun	15/9/2028	PYG	Guaraní	375.000	Garantía Comun
Banco Sudameris	2/4/2028	PYG	Guaraní	249.999	Garantía Comun	17/9/2027	PYG	Guaraní	611.111	Garantía Comun
Deudas bursátiles										
Bono Serie I - G3	6/11/2026	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	6/11/2026	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie II - G3	5/11/2027	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	5/11/2027	PYG	Guaraní	1.458.302	Garantía Comun
Bonos Serie II - G2	22/8/2025	PYG	Guaraní	0	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bonos Serie III - G3	3/11/2028	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	3/11/2028	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun
Bono Serie IV - G3	27/3/2030	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bono Serie V - G2	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000	Garantía Comun
Bono Serie V - G3	28/3/2029	PYG	Guaraní	1.500.000	Garantía Comun					
Bono Serie VI - G3	13/11/2028	PYG	Guaraní	2.416.507	Garantía Comun					
Bono Serie VII - G3	19/11/2029	PYG	Guaraní	1.931.753	Garantía Comun					
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar		PYG	Guaraní	102.221	Sola Firma		PYG	Guaraní	355.173	Sola Firma
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses Bonos a Pagar Serie I	6/11/2026	PYG	Guaraní	124.767	Garantía Comun	6/11/2026	PYG	Guaraní	289.315	Garantía Comun
Intereses Bonos a Pagar Serie II	5/11/2027	PYG	Guaraní	293.260	Garantía Comun	6/11/2026	PYG	Guaraní	501.749	Garantía Comun
Intereses a Pagar Bono Serie III	3/11/2028	PYG	Guaraní	474.493	Garantía Comun	6/11/2026	PYG	Guaraní	725.054	Garantía Comun
Intereses a Pagar Serie IV	27/3/2030	PYG	Guaraní	598.767	Garantía Comun	29/4/2025	PYG	Guaraní	31.164	Garantía Comun
Intereses a Pagar Serie V	28/4/2026	PYG	Guaraní	474.384	Garantía Comun	28/4/2026	PYG	Guaraní	159.717	Garantía Comun
Intereses a Pagar Serie VI	13/11/2028	PYG	Guaraní	864.075	Garantía Comun					
Intereses a Pagar Serie VII	19/11/2029	PYG	Guaraní	945.151	Garantía Comun					
(-) Intereses a Devengar										
Total				18.700.120					13.979.640	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

En miles de guaranies

Porción corriente de la deuda a largo plazo	2026	2025
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	1.533.293	1.530.713
Intereses bancarios a pagar	173.085	158.146
Intereses bursátiles a pagar (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	1.706.378	1.688.859

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	2026	2025
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	92.683	83.876
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Comisiones a Pagar		0
Total	92.683	83.876

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	2026	2025
Impuesto a la renta a pagar	413.999	394.863
Iva a Pagar	122.179	87.954
Retencion Renta a Pagar	121.817	109.071
Total	657.995	591.888

NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	En miles de guaraníes	
	2026	2025
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	1.510.358	1.530.164
Total	1.510.358	1.530.164

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 2026 se detallan más abajo:

Corrientes	2026	2025	No Corrientes	2026	2025
Dividendos a Pagar	440.278	374.496	Documentos a Pagar	0	0
Documentos a Pagar	0	262.452	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	67.461	36.142	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	0	0	Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	86.338	22.984	Intereses a Devengar	3.033	11.094
Cuotas de Lotes Vencidos	613.184	602.532			
Anticipos de clientes	3.224	0			
Viatico a Reponer	0	1.200			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver	0	0			
Intereses a Devengar - C.P	5.405	10.015			
Total	1.215.891	1.309.822	Total	3.033	11.094

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). En Asamblea Ordinaria N°19 de fecha 10/04/2025 se integra y suscribe Gs. 3.500.000.000 del capital quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2026	2025
Monto Capital Social	30.000.000	26.500.000
Monto Capital Integrado	30.000.000	26.500.000
Cantidad de Acciones	2650	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 31 de marzo del 2026 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora		2026	2025
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	2	21.355.849	17.940.169
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	2	133.247.660	110.513.267
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	2	11.432.276	9.989.126
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	2	70.010.716	63.721.244
Total Cuenta Orden Deudora		236.046.501	202.163.806

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		2026	2025
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	2	21.355.849	17.940.169
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	2	133.247.660	110.513.267
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	2	11.432.276	9.989.126
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	2	70.010.716	63.721.244
Total Cuenta Orden Acreedora		236.046.501	202.163.806

NOTA 21 - RESERVA

	En miles de guaraníes	
	2026	2025
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 revalúo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	6.000.000	3.804.842
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	409.601	362.000
En Asamblea Ordinaria en Fecha 10 de abril del 2025 se resolvió crear un fondo de Reserva para futuras contingencias que pudiesen ocurrir enviando a Reserva Facultativa la suma de Gs 47.600.840.- y Gs.2.242.758.951 para completar la reserva legal correspondiente al 20% del capital.		

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	En miles de guaraníes	
	2026	2025
Resultado de ejercicios anteriores	14.233.964	11.485.517
Resultado del ejercicio actual	3.862.195	3.826.215
Totales	18.096.159	15.311.732

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.

	En miles de guaraníes	
	2026	2025
Ventas		
Venta de Lotes Propios	5.277.535	4.867.939
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	4.519.150	4.301.998
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	148.648	24.221
Total	9.945.333	9.194.158

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	Miles de guaraníes	
	2026	2025
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	48.649.573	39.357.329
+ Compra de bienes y servicios	1.315.142	0
+ Costo de producción	1.502.838	1.112.322
- Existencia final de inventario	-49.964.715	-39.357.329
Total costo de ventas	1.502.838	1.112.322

NOTA 27 - GASTOS

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

	2026			2.025		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	172.212		172.212	123.554		123.554
Gastos de alquiler		177.664	177.664		185.879	185.879
Gastos de Informática		104.278	104.278		62.008	62.008
Gastos Varios		670.637	670.637		655.182	655.182
Honorarios profesionales y asesoramiento		567.908	567.908		622.843	622.843
Impuestos y tasas		53.169	53.169		33.146	33.146
Gastos de reparación y mantenimiento		21.241	21.241		22.068	22.068
Seguros pagados		6.871	6.871		5.821	5.821
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		1.003.202	1.003.202		924.593	924.593
Contribuciones Sociales		313.661	313.661		232.744	232.744
Gastos de Publicidad y Propaganda	115.494		115.494	139.480		139.480
Depreciación bienes de uso		152.611	152.611		166.852	166.852
Amortización activos intangibles		42.259	42.259		31.447	31.447
Comisiones Pagadas	818.794	278.704	1.097.498	977.940	0	977.940
Impresos y Utiles		27.509	27.509		13.437	13.437
Servicios Basicos		25.847	25.847		8.569	8.569
Otros gastos no deducibles		51.019	51.019		2.508	2.508
Otros gastos Varios no operativos		9.308	9.308		164.082	164.082
Reserva Legal			0		63.340	63.340
Total	1.106.500	3.511.797	4.618.297	1.240.974	3.200.428	4.441.402

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Otros ingresos	2026	2025	Otros gastos	2026	2025
Intereses Cobrados por Mora	516.190	772.740	Gastos Judiciales	873	0
Ingreso por Escrituración cliente	195.447	114.562	Electrificaciones de Lotes	0	0
Transferencia Interna	67.635	58.585	Estaqueamiento, Restaqueo y C	3.140	529
Ingreso por Gestion Judicial	4.744	11.335	Gastos de Topografía	6.439	3.218
Ingreso por Gestion de Cobranza	58.458	71.043	Servicio de Maquinarias	0	0
Ingresos por Limpieza	5.845	4.581	Gastos de Limpieza de Lotes	264.801	193.409
Restaqueo de Lotes	1.345	750	Gastos de Escribanía	264	0
Cuotas Vencidas	-25.413	-182.926	Proyecto de Loteamientos		0
Otros Ingresos Operativos	0	1.158	Gasto de Estudio Ambiental	2.543	6.056
Ingresos por inscripción de boletos C-V	0	682	Otros Gastos Operativos	5.354	5.975
Ingresos por Gastos de Justicia	11.721	29.535	Asignación de Cta.Cte Catastral		3.300
Ingresos por Expedición de documentos	2.819		Comisiones Pagadas	0	0
Ingresos Varios Administrativo	71.532				
Total	910.323	882.045	Total	283.414	212.487

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2026	2025	Gastos Financieros netos	2026	2025
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	58.547	49.025
	0	0	Gastos Bancarios	70.292	1.048
	0	0	Intereses Moratorios	0	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.		
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	128.839	50.073

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	2026	2025
	460.073	433.705
Total	460.073	433.705

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	3.000	2.650
Utilidad Neta	14.233.964	11.485.517
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	4.745	4.334

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2026 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 2026.