

San Lorenzo
Shopping 
#TuPuntoDeEncuentro

ROSANTI S.A.E.C.A.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE 2025 COMPARATIVO CON 31 DE DICIEMBRE 2024
(En miles de guaraníes)

	Nota	2.025	2.024
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	10.732.239.161	6.568.004.560
Inversiones temporales	4	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	5	1.992.357.065	2.579.960.039
Otros créditos	6	2.370.729.786	3.133.626.209
Inventarios	7	-	-
Total activos corrientes		15.095.326.012	12.281.590.808
Activos no Corrientes			
Otros créditos	6	-	12.663.637
Cuentas por cobrar comerciales	5	37.510.282	30.141.660
Inversión en asociadas	8	-	-
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	9	100.643.662.155	102.798.268.705
Activos disponibles para la venta	10	58.822.596.410	57.244.173.721
Activos intangibles	11	27.436.546	27.436.546
Goodwill	12	-	-
Total activos no corrientes		159.531.205.393	160.112.684.269
Total Activos		174.626.531.405	172.394.275.077
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales	13	227.290.036	185.938.787
Préstamos a corto plazo	14	-	-
Porción corriente de la deuda a largo plazo	15	5.655.684.465	4.670.461.464
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	16	32.467.207	28.370.916
Impuestos a pagar	17	513.158.254	287.608.060
Provisiones	18	4.583.357	15.689.724
Otros pasivos corrientes	19	793.266.089	967.440.738
Total Pasivos Corrientes		7.226.449.408	6.155.509.689
Pasivos no corrientes			
Préstamos a largo plazo	14	27.370.882.667	39.989.853.344
Otros pasivos no corrientes	19	2.420.467.696	2.643.110.812
Total pasivos no corrientes		29.791.350.363	42.632.964.156
Total Pasivos		37.017.799.771	48.788.473.845
Patrimonio Neto			
Capital integrado	20	60.000.000.000	60.000.000.000
Reserva de revalúo	21	21.106.760.700	21.106.760.700
Reserva legal	21	4.117.930.438	4.117.930.438
Reservas estatutarias	21	8.957.848.450	8.957.848.450
Reservas facultativas	21	29.423.261.644	19.695.774.262
Diferencia transitoria por conversión	22	-	-
Resultados acumulados	23	14.002.930.402	9.727.487.382
Subtotal		137.608.731.634	123.605.801.232
Interés minoritario	24	-	-
Total Patrimonio Neto		137.608.731.634	123.605.801.232
Total Pasivos y Patrimonio Neto		174.626.531.405	172.394.275.077

Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schvartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 COMPARATIVO CON 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En miles de guaraníes)

	Nota	2.025	2.024
Ventas	25	28.698.132.565	26.725.169.110
Costo de ventas	26	-	-
Utilidad bruta		28.698.132.565	26.725.169.110
Gastos de ventas	27	1.953.061.884	1.838.299.971
Gastos administrativos	27	1.143.499.389	1.082.400.172
Gastos Comunes	27	10.091.282.737	9.472.851.405
Otros ingresos y gastos operativos	28	2.242.616.769	3.171.108.857
Resultado operativo		13.267.671.786	11.160.508.705
Ingresos financieros - neto	29	11.068.973.828	1.231.622.188
Gastos financieros - neto	29	8.789.308.024	1.526.249.084
Subtotal		15.547.337.590	10.865.881.809
Resultado de inversiones en asociadas	30	-	-
Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria		15.547.337.590	10.865.881.809
Resultado participación minoritaria	31	-	-
Resultado ordinario antes del impuesto a la renta		15.547.337.590	10.865.881.809
Impuesto a la renta	32	1.544.407.188	1.138.394.428
Resultado neto de actividades ordinarias		14.002.930.402	9.727.487.381
Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta	33	-	-
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta	34	-	-
Utilidad/(Pérdida) neta del año		14.002.930.402	9.727.487.381
Utilidad neta por acción ordinaria	35	2.333.822	1.621.248

Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados.

- -

1

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultado del período	Total
	Capital suscrito e integrado	Primas de emisión	Reserva de revalúo	Reserva de revalúo técnico	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		
Saldo al 31 DE DICIEMBRE de 2023	60.000.000.000		21.106.760.700		3.605.957.418	28.653.622.712		8.614.659.636	121.981.000.466
Cambio en política contable	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo reestructurado	60.000.000.000	0	21.106.760.700	0	3.605.957.418	28.653.622.712	0	8.614.659.636	121.981.000.466
Distribución de dividendos					511.973.020			-8.614.659.636	-8.102.686.616
Integración del capital social									0
Reducción del capital social s/Acta de Asamblea General Ordinaria N° de fecha.....									
Revalúo de activos fijos									0
Revalúo técnico									0
Resultado del año					0			9.727.487.382	9.727.487.382
Saldo al 31 de Diciembre 2024 e Inicio del 2025	60.000.000.000	0	21.106.760.700	0	4.117.930.438	28.653.622.712	0	9.727.487.382	123.605.801.232
Distribución de dividendos						9.727.487.382	0	-9.727.487.382	0
Revalúo de activos fijos									
Desafectación de la reserva de revalúo técnico									
Resultado del año								14.002.930.402	14.002.930.402
Saldo al 31 de Diciembre de 2025	60.000.000.000	0	21.106.760.700	0	4.117.930.438	38.381.110.094	0	14.002.930.402	137.608.731.634

Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Método directo)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 COMPARATIVO CON 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(En miles de guaraníes)

	2.025	2.024
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cobranzas efectuadas a clientes	29.411.049.060	26.206.304.908
Pagos efectuados a proveedores y empleados	- 13.539.389.188 -	12.779.984.823
Efectivo generado por las operaciones	385.674.097	465.767.856
Intereses pagados	- 2.798.184.353 -	327.365.235
Otros ingresos y (egresos) - neto	-	147.467.051
Pagos de impuesto a la renta	- 562.268.468 -	1.320.339.078
Flujo neto de efectivo de actividades operativas	12.896.881.148	12.391.850.679
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de bienes de uso	- 1.995.097.998 -	220.264.029
Adquisición de bienes Curtiembre - fideicomitida	-	-
Ventas de activos fijos	-	-
Ventas de bienes de uso	-	-
Intereses cobrados sobre inversiones	-	-
Aquisición de inversiones	- -	52.071.721.763
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	- 1.995.097.998 -	52.291.985.792
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(Disminución) Incremento de préstamos	- 11.821.486.606	44.660.314.808
Aportes de capital recibidos	-	-
Dividendos pagados	- -	8.614.659.636
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	- 11.821.486.606	36.045.655.172
<i>(Disminución) Incremento neto de efectivo</i>	- 919.703.456 -	3.854.479.941
<i>Efecto estimado de la diferencia de cambio sobre el saldo de efectivo</i>	5.083.938.057 -	56.563.736
<i>Efectivo al principio del año</i>	6.568.004.560	10.479.048.237
Efectivo al final del periodo	10.732.239.161	6.568.004.560

Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1. Información básica sobre la entidad

ROSANTI S.A.E.C.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República del Paraguay según consta en la Escritura Pública N° 22 del 13 de enero de 2011 e inició sus actividades el 10 de mayo del 2012. Los Estatutos Sociales fueron inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° 93, folio 1012, Serie "D", de fecha 10 de febrero de 2011 y en la Dirección General de los Registros Públicos, Registro Público de Comercio, anotado bajo el N° 76, Serie "A", folio 494 de fecha 10 de febrero de 2011.

La Sociedad tiene por objeto principal:

- Realizar, con recursos propios o ajenos, los proyectos, la construcción y la explotación de Centros Comerciales (Shopping), la construcción de obras, edificios, desarrollos inmobiliarios, la compra, venta, arrendamiento, loteamiento, urbanización, administración de propiedades, construcción y en general, la realización y administración por cuenta propia o ajena de toda clase de inversiones inmobiliarias.

Otros objetivos de la sociedad:

- Efectuar en el país o en el extranjero inversiones permanentes o de renta en toda clase de bienes muebles, corporales o incorporales.
- Efectuar inversiones para formar, integrar, participar y representar todo tipo de sociedades o empresas, nacionales o extranjeras que exploren un giro similar a los anteriores y que sean de interés para la sociedad.
- Invertir en forma permanente o transitoria en la compra, venta, fabricación, importación, exportación, representación, distribución, obtención y otorgamiento de licencias, comercialización y venta de todo tipo de bienes y productos.
- Todas las demás actividades que acuerden los accionistas.

La Sociedad fija su domicilio en San Lorenzo, República del Paraguay, pudiendo establecer agencias, sucursales, oficinas, filiales y representaciones en la misma ciudad o en otras ciudades o localidades en el país y en el extranjero, previa comunicación a la Superintendencia de Valores u otra autoridad competente.

La Sociedad tendrá una duración de 99 años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones, plazo que podrá ser extendido o reducido por disposición de una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, previa conformidad de la Superintendencia de Valores.

El capital social de la Sociedad quedó fijado inicialmente en la suma de Gs. 30.000.000.000 (guaraníes treinta mil millones) representado por 3.000 (tres mil) acciones nominativas de Gs. 10.000.000 (guaraníes diez millones) cada una.

Posteriormente por asamblea general extraordinaria N° 1 de fecha 29 de abril de 2011 se procedió a la modificación del Estatuto Social, cláusula quinta donde se decide ampliar el capital social a la suma de Gs. 50.000.000.000 (guaraníes cincuenta mil millones).

Luego, por Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 4 del 17 de febrero de 2012, se procedió a la modificación del Estatuto Social por Aumento del Capital Social, quedando el capital autorizado en la suma de Gs. 65.000.000.000.- (Guaraníes sesenta y cinco mil millones) y el capital emitido e integrado la suma de Gs. 60.000.000.000.- (Guaraníes Sesenta Mil Millones)

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schvartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Posteriormente según el Acta de Asamblea General Extraordinaria N° 13 de la fecha 11 de diciembre de 2017 se decide la modificación del Estatuto Social por disminución del capital social quedando establecido el capital social según cláusula 5 en el importe de Gs. 60.000.000.000.- (Guaraníes Sesenta Mil Millones)

El capital integrado a la fecha totaliza Gs. 60.000.000.000 (Guaraníes Sesenta Mil Millones)

La Sociedad fue inscrita por la Superintendencia de Valores para operar como Sociedad Emisora según Resolución N° 18E/12 de fecha 28 de febrero del 2012

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad contaba con 35 personas en su nómina de personal (34 personas al 31 diciembre de 2024).

La entidad cierra su ejercicio económico el 31/12.

Nota 2. Principales políticas y prácticas contables aplicadas

a. Bases de 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 por los activos y pasivos en moneda extranjera, según se explica en el punto c siguientes; y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera ni en los resultados de sus operaciones, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable generalmente aceptada en Paraguay.

De haberse aplicado una corrección monetaria integral de los estados financieros, podrían haber surgido diferencias en la presentación de la situación patrimonial y financiera y en los resultados de las operaciones al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Según el índice general de precios al consumidor (IPC) publicado por el Banco Central del Paraguay la inflación acumulada a al 31 de Diciembre del 2025 3,1% y al 31 de diciembre de 2024 fue 3,8 %

b. Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la entidad aplique estimaciones contables pertinentes, así como juicios y supuestos durante la implementación de las políticas contables. Estas decisiones afectan los montos de los activos y pasivos registrados, los activos y pasivos contingentes revelados, así como los ingresos y gastos reflejados en los estados financieros para el período correspondiente. Sin embargo, los resultados reales podrían diferir de las estimaciones realizadas.

Aunque las estimaciones hechas por la Administración se basan en la mejor información disponible hasta el 31 de diciembre de 2025, es posible que eventos futuros obliguen a ajustar estas estimaciones en los próximos años. Cualquier ajuste derivado de estas modificaciones se reconocerá en el año en que la estimación se cambie y en los años siguientes que se vean afectados, es decir, de manera prospectiva.

Las áreas que implican mayores juicios y estimaciones de incertidumbre, y que tienen el mayor impacto en los valores registrados en los estados financieros, incluyen las provisiones para deudores incobrables, las amortizaciones y el impuesto a la renta. Los resultados futuros podrían diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas al momento de preparar estos estados financieros.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

c. Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre del balance general.

Las diferencias de cambio originadas por las fluctuaciones en los tipos de cambio, entre las fechas de concertación de las operaciones y su liquidación o valuación al cierre del ejercicio, son reconocidas en el estado de resultados.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de la moneda distinta de la moneda funcional operada por la entidad respecto al dólar estadounidense, al promedio y cierre de los estados financieros:

	2025			2024	
	Indicar moneda	Simbología según ISO 4217	Miles de G.	Simbología según ISO 4217	Miles de G.
Activos	Dólar estadounidense	1.103.489,11	7.252.638.036	626.004,20	4.890.482.532
Pasivos	Dólar estadounidense	5.054.320,73	33.285.481.872	5.773.616,80	44.971.107.340
Posición neta	Dólar estadounidense	-3.950.831,62	-26.032.843.836	-5.107.612,60	-40.080.624.808

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no hubo variación significativa en el tipo de cambio al 31 de diciembre del 2025 con relación al tipo de cambio utilizado al 31 de diciembre de 2024.

	31/12/2025		31/12/2024	
	ACTIVOS	PASIVOS	ACTIVOS	PASIVOS
1 Dólar Americano	₡ 6.572,46	₡ 6.585,55	₡ 7.812,22	₡ 7.843,41

d. Deterioro

Los valores contables de los activos de la entidad son evaluados en cada corte de los estados financieros para identificar posibles indicios de deterioro. Si se detecta algún indicio, se estima el valor recuperable del activo, tomando el mayor entre el precio neto de venta y el valor en uso. Si el valor contable del activo excede su monto recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Para los activos distintos a los bienes de Propiedad, Planta y Equipo, si posteriormente aumenta el valor recuperable, la pérdida por deterioro se revierte, pero no puede exceder el valor que hubiera tenido el activo si no se hubiera reconocido el deterioro. Lo mismo aplica a los bienes de propiedad, planta y equipo.

e. Efectivo y equivalente de efectivo

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se consideraron dentro del concepto de caja los saldos en efectivo y las disponibilidades en cuentas bancarias y toda inversión de muy alta liquidez, con vencimiento originalmente pactado no superior a tres meses.

f. Previsiones para cuentas de dudoso cobro

Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan al cierre de cada ejercicio y/o periódicamente sobre la base del estudio de la cartera de créditos realizado con el objeto de determinar la porción no recuperable de las cuentas a cobrar. Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan periódicamente y se muestra en Nota N° 5 de estos estados financieros.

Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan de acuerdo con el siguiente esquema de cálculo:

a) Hasta alcanzar el valor del 15% de los saldos totales de la cartera de clientes.

g. Previsiones para desvalorización y deterioro de inventarios

La sociedad no cuenta con inventarios de mercaderías por lo cual no se han realizado provisiones por desvalorización y deterioró al cierre del periodo reportado.

h. Propiedad, Planta y Equipo

Los valores de origen de los bienes de uso y sus depreciaciones acumuladas existentes al inicio del ejercicio se encuentran revaluados de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 125/91, actualizado por la Ley N° 2421/04 y Ley N° 6380/19, considerando los coeficientes de actualización anual suministrados a tal efecto por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Los bienes incorporados durante el 2020 se hallan registrados por su valor de adquisición y el revalúo de los mismos se computa al año siguiente de su adquisición, mientras que los incorporados durante el 2021 y 2022, serán revaluados cuando se den las condiciones estipuladas, según RG.N° 77/20.

Las mejoras o adiciones son capitalizadas, mientras que los gastos de mantenimiento y/o reparaciones que no aumentan el valor de los activos ni prolongan su vida útil, son imputados como gastos en el período en que se originan.

Las depreciaciones son computadas a partir del mes siguiente de la incorporación del bien al Patrimonio de la Empresa mediante cargos anuales a los resultados del ejercicio, sobre la base del sistema lineal en los años estimados de vida útil.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

A efectos del cálculo de la depreciación y el valor residual, se han aplicados las siguientes tasas y porcentajes anuales determinadas

Bienes	Tasa anual de depreciación Ley 125/91	Tasa anual de depreciación Ley 6.380/19	Valor Residual %
Muebles y útiles	10%	20%	10%
Instalaciones	10%	10%	20%
Equipos de oficina	10%	20%	10%
Mejoras en propiedad de terceros	20%	10%	0%
Rodados	20%	20%	20%
Equipos arrendados	20%	20%	20%
Equipos de informática	25%	50%	10%

i. Intangibles

Los intangibles se exponen al costo histórico menos las correspondientes amortizaciones acumuladas al cierre del año. Incluyen costos incurridos por la entidad relacionados, que se estima recuperar a través de ingresos futuros generados por la utilización de dichos intangibles.

Las amortizaciones son calculadas por el método de la línea recta aplicando la tasa del 25% según las disposiciones fiscales vigentes.

j. Goodwill
No Aplica

k. Reconocimiento de ingresos y egresos

Los ingresos y egresos son reconocidos en función de su devengamiento.

l. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta empresarial que se carga a los resultados del año a la tasa del 10%, se basa en la utilidad contable antes de este concepto, ajustada por las partidas que la ley incluye o excluye para la determinación de la utilidad gravable a la que se aplica la tasa legal vigente del impuesto y desde el presente ejercicio el reconocimiento del ingreso originado por la aplicación del impuesto diferido.

m. Indemnizaciones por despido

Las indemnizaciones por despido son cargadas a resultados en el momento de su pago.

n. Empresa en marcha

Los directores tienen una razonable expectativa de que la Sociedad contará con suficientes recursos para continuar operando en el futuro. Por esta razón, se ha adoptado el principio contable de empresa en marcha para la preparación de los estados contables.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

o. Derechos en Fideicomiso

A la fecha de cierre de referencia, la entidad mantiene bienes afectos a un fideicomiso de garantía.

p. Restricciones a la distribución de utilidades

La empresa no cuenta con restricciones a la distribución de utilidades

q. Activos disponibles para la venta:

Corresponde a los inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos por la Sociedad con el objetivo de obtener rentas a través de su arrendamiento, plusvalía por su valorización en el tiempo, o ambas. Estos activos se miden inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los gastos directos atribuidos a la compra y los costos de proyectos para su desarrollo.

r. Costos por préstamos

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la compra del inmueble ubicado en San Lorenzo y otros activos aptos se capitalizan como parte del costo de dichos activos, conforme a la NIF 14. La capitalización se suspende cuando las actividades de desarrollo se interrumpen y cesa cuando el activo está sustancialmente listo para su uso o venta.

Al corte del presente ejercicio las obras aun no se encuentran en desarrollo.

s. Otros principios, prácticas y métodos

Seguidos en general para cuantificar, valorar y exponer los hechos y bienes económicos en los estados financieros y que fueran relevantes para el lector de estos.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos están compuestos de la siguiente manera:

<u>Concepto</u>	2025	2024
	-	-
Recaudaciones a depositar		
Fondo Fijo Tesorería	2.760.900	1.582.526
Fondo Fijo Operaciones	4.877.969	3.362.237
Fondo Fijo Mesa de Informe	500.000	500.000
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes		
Ueno Bank Cta. Cte. Gs.	2.606.505.125	788.948.328
Banco Itau Cta. Cte. Gs.	557.059.257	1.925.467.152
Banco Continental Cta. Cte. Gs.	39.337.567	41.213.262
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares		
Ueno Bank Cta. Cte. USD.	538.690.192	1.510.966.470
Banco Itau Cta. Cte. USD.	596.407.958	1.844.383.504
Banco Continental Cta. Cte. USD.	94.280.887	389.549.007
Inversiones en Fondo Mutuo		
Itau Invest Fondo Mutuo IAM Liquidez Gs.	962.181.127	0
Itau Invest Fondo Mutuo Money Market USD.	5.329.638.179	62.032.074
Total	10.732.239.161	6.568.004.560

A la fecha de cierre, la entidad no mantiene restricciones significativas sobre el uso de los saldos de efectivo y equivalentes.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad cuenta con inversiones en fondo mutuo, los mismos se componen como:

Concepto	En guaraníes	
	2.025	2.024
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	0.	0
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares	0.	0
Total	0.	0

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se indicarán en este rubro todos los créditos a favor de la empresa provenientes de las ventas de Mercaderías y/o servicios (atendiendo a las actividades ordinarias de la empresa), separando las ventas locales en moneda nacional y/o extranjera de las ventas fuera del país en moneda nacional y/o extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de cuentas por cobrar comerciales de la entidad se componen de la siguiente manera:

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

		En guaraníes	
		2025	2024
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	1.445.510.584	1.564.839.416
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares	690.044.087	1.068.357.256
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes	165.254.671	244.272.833
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares	0	10.942.811
Menos Provisiones		-308.452.277	- 308.452.277
Total		1.992.357.065	2.579.960.039

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Las cuentas por cobrar comerciales a largo plazo se integran como sigue:

		En guaraníes	
		2025	2024
Deudores en gestión judicial	Moneda Extranjera Dólares	3.576.733	4.251.410
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	43.993.570	35.950.271
Menos Provisiones		-10.060.021	- 10.060.021
Total		37.510.282	30.141.660

Composición de la cartera de créditos por ventas		31/12/2025
Situación	Monto	
A. Total Cartera no Vencida	456.713.546	
B. Total Cartera Vencida	1.891.666.099	
<i>Composición Cartera Vencida</i>		
Normal	924.424.165	
En Gestión de Cobro	684.571.001	
En Gestión de Cobro Judicial	282.670.933	
Total, de la cartera de créditos (A+B)	2.348.379.645	
(-) Total Provisiones	-318.512.298	
TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS	2.029.867.347	
Observaciones		
<u>Criterios de Clasificación utilizados</u>	De	A
Normal	1	30
En Gestión de Cobro	31	60
En Gestión de Cobro Judicial	61	10000

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 6. OTROS CREDITOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de otros créditos se compone de la siguiente manera:

Concepto	2.025	2.024
Anticipos a proveedores Pyg	0	0
Gastos pagados por adelantado	170.605.977	155.502.686
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
Retención Impuesto a la Renta	0	0
Prestamos al Personal	0	15.199.996
Cuentas a Cobrar (Empleados)	968.290	10.045.869
Cuentas a Cobrar	22.555.150	24.456.765
Billetes Itau	0	2.400.000
Garantia de Alquiler (ANDE)	7.170.366	0
Credito Tecnico	0	331.840.360
Crédito Financiero	<u>2.169.430.003</u>	<u>2.594.180.533</u>
Total	<u>2.370.729.786</u>	<u>3.133.626.209</u>

No corrientes

Concepto	2.025	2.024
Activos por Impuestos Diferidos	0	12.663.637
Total	0	12.663.637

Se reconocen a su valor nominal, y se ajustan por la provisión correspondiente cuando sea necesario. Estos créditos no están sujetos a intereses y generalmente se liquidan en el corto plazo, salvo que se indique lo contrario en los contratos asociados.

En cuanto a los anticipos a proveedores, estos corresponden a pagos realizados por la entidad para futuras entregas de productos o servicios y se consideran recuperables en función de las entregas realizadas durante el periodo siguiente.

A la fecha de los estados financieros, la entidad no tiene créditos significativos que presenten un riesgo de incobrabilidad, y no se ha reconocido ninguna provisión por deterioro.

NOTA 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad no contaba con saldos de inventario.

NOTA 8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad no posee inversiones en otras sociedades.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

a) El saldo de Bienes de Propiedad, Planta y Equipo se compone de la siguiente manera:

	Valor neto contable	
	2025	2024
Instalaciones	489.114.969	497.243.649
Rodados	0	2
Equipos de informática	95.275.698	63.214.423
Equipos y útiles del Shopping	381.273.684	471.424.032
Equipos de comunicación	608.581	608.581
Edificios	50.535.716.216	51.926.025.954
Carteles y Letreros	4.532.502	4.532.500
Otros Activos	543.439	543.435
Muebles y Enseres	302.201.585	9.120.386
Edificio HUSL	8.303.117.067	8.562.954.910
Instalaciones HUSL	517.233.079	517.232.079
Otros Activos HUSL	188.563.294	188.563.292
Muebles y útiles HUSL	125.530.524	169.963.923
Mejoras en propiedad propias realizadas por terceros HUSL	826.816.259	1.258.198.657
Edificio Torre de Consultorio HUSL	4.316.121.673	4.458.295.835
Instalación Torre de Consultorio HUSL	323.163.378	362.759.242
Edificio Gimnasio	1.236.494.814	1.275.622.488
Edificio Fisioterapia	149.884.463	154.288.871
instalación Gimnasio	231.546.425	261.751.941
NO SUJETOS A DEPRECIACIÓN		
Inmueble Principal (65.48%)	21.357.735.920	21.357.735.920
Inmueble 2 (0.61 %)	200.353.995	200.353.995
Inmueble 3 (6.14 %)	2.003.539.955	2.003.539.955
Inmueble 4 (0.68 %)	222.514.327	222.514.327
Inmueble 5 (27.08 %)	8.831.780.308	8.831.780.308
Totales	100.643.662.155	102.798.268.705

b) Durante el año 2025 las depreciaciones de bienes de propiedad, planta y equipo ascendieron a G. (2.571.282.856). Durante el año 2024 las depreciaciones de bienes de propiedad, planta y equipo ascendieron a G. (2.901.797.050)

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

c) Bienes sujetos a gravamen:

Al 31 de diciembre del 2025 no se han constituido hipotecas.

d) Bienes en prenda:

Al 31 de diciembre del 2025 no se hallan constituidas prendas.

NOTA 10. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

a) Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de Activos Disponibles para la Venta se componen de la siguiente manera:

	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Inversiones		
Propiedades para inversión.	57.244.173.721	57.244.173.721
Construcciones en curso - Proyecto Arena Plaza	1.578.422.689	
Total	<u>58.822.596.410</u>	<u>57.244.173.721</u>
Total, general	58.822.596.410	57.244.173.721

b) En el último trimestre del periodo 2024 se reclasifico el importe correspondiente al inmueble 6 ubicado en el distrito de Villa Elisa a la cuenta de propiedades de inversión (ver nota 9).

c) Bienes fideicomitados en garantía

A la fecha de cierre, la entidad mantiene bienes fideicomitados en garantía por un valor de Gs. (52.071.721.762) dentro del rubro Inversiones. Estos bienes han sido transferidos al según el contrato de fideicomiso de garantía entre Rosanti S.A.E.C.A. (fideicomitente), Banco Itaú Paraguay S.A. (beneficiario) y Banco Atlás S.A.E.C.A. (fiduciaria) y transferencia de inmueble a título de fideicomiso otorgada por Rosanti S.A.E.C.A. a favor del Banco Atlás S.A.E.C.A. en calidad de fiduciaria para la conformación del patrimonio autónomo y b) Comodato inmobiliario celebrado entre Banco Atlás S.A.E.C.A. y Rosanti S.A.E.C.A. como respaldo del préstamo financiero, correspondiente a un préstamo de Gs. 30.480.910.917 con vencimiento el 12/09/2029

De acuerdo con los términos del fideicomiso, la entidad mantiene el control sobre dichos activos, pudiendo utilizarlos en el curso normal de sus operaciones, salvo en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, en cuyo caso el fiduciario podrá disponer de los bienes en favor del beneficiario del fideicomiso.

Estos activos continúan reconociéndose en los estados financieros de la entidad, ya que la transferencia al fideicomiso no implica una venta ni la pérdida del control sobre los mismos

Así también se reclasifico de la cuenta de inmuebles a propiedades de inversión la propiedad ubicada en el distrito de Villa Elisa adquirida el 13/3/2018 cuyo importe asciende a gs 5.172.451.958

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 11. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de Activos Intangibles se componen de la siguiente manera

Activos intangibles	2025	2024
Software	130.854.133	130.854.133
Menos amortización acumulada	- 103.417.587	- 103.417.587
Marcas	22.810.820	22.810.820
Menos amortización acumulada	- 22.810.820	- 22.810.820
Total general	27.436.546	27.436.546

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 12. GOODWILL

Al 31 de diciembre de 2025 la entidad no registra saldo de goodwill, ya que no ha adquirido ninguna empresa ni unidad de negocio que haya generado este tipo de activo intangible.

No se han realizado pruebas de deterioro ni evaluaciones de valor recuperable relacionadas con goodwill durante el periodo.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha reconocido cuentas por pagar que corresponden a obligaciones con proveedores por la adquisición de bienes y servicios relacionados con la operación de la entidad.

A continuación, se detalla la composición de cuentas por pagar comerciales:

	Simbología a según ISO 4217	Indicación de Moneda	2.025	2.024
Corrientes				
Proveedores locales		PYG	207.291.838	159.804.585
Proveedores locales		USD	677.785	2.529.813
Tarjeta Salem Card		PYG	14.690.911	17.420.930
Tarjeta Empresarial		PYG	4.629.502	6.183.459
Energía Eléctrica a Pagar <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>		PYG	0	0
Total cuentas a pagar por comerciales			227.290.036	185.938.787

	Simbología a según ISO 4217	Indicación de Moneda	2025	2024
No Corrientes				
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales <i>(nuevas cuentas a incluir)</i>				
Total cuentas a pagar por comerciales			0	0

Las cuentas por pagar comerciales no generan intereses y se encuentran denominadas en moneda local.

A la fecha de los estados financieros, la empresa no presenta atrasos significativos en el pago de sus obligaciones comerciales.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 14 – PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025, la entidad ha reconocido los préstamos a corto y largo plazo obtenidos para financiar sus operaciones, los cuales se presentan en el pasivo corriente (a corto plazo) y no corriente (a largo plazo), según los plazos establecidos para su vencimiento. A continuación, se detalla la composición de los préstamos a corto y largo plazo:

Corrientes

2025				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)

Deudas Financieras

Total

No Corrientes

2025				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)

préstamo Banco Itaú	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	20.923.569.947
Intereses por pagar	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	2.730.151.377
(-) Intereses a Devengar	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	-2.622.094.356

Deudas bursátiles

Programa de Emisión Global de Bonos USD	30/10/2031	Usd	Dólar estadounidense	11.853.990.000
---	------------	-----	----------------------	----------------

Intereses deudas bursátiles a pagar

Intereses de Bonos por Pagar				4.980.989.962
(-) Intereses a Devengar				-4.840.039.798

Total				33.026.567.132
--------------	--	--	--	-----------------------

Corrientes

2024				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)

Deudas Financieras

Total

No Corrientes

2024				
Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)

préstamo Banco Itaú	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	30.480.910.917
Intereses por pagar	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	5.044.222.465
(-) Intereses a Devengar	12/9/2029	Usd	Dólar estadounidense	-5.126.136.530
PEG de Bonos USD 2	30/10/2031	Usd	Dólar estadounidense	14.118.138.000
Intereses de Bonos Por Pagar	30/10/2031	Usd	Dólar estadounidense	6.917.934.681
(-) Intereses a Devengar	30/10/2031	Usd	Dólar estadounidense	-6.774.754.725

Total				44.660.314.808
--------------	--	--	--	-----------------------

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Tasa de interés de los préstamos: Los préstamos a largo plazo devengan intereses a tasas fijas, según lo pactado en el respectivo contrato. La tasa de interés promedio efectiva de los préstamos a largo plazo es del 6,70 %.

Garantías asociadas a los préstamos: Los préstamos obtenidos están garantizados por un fideicomiso de garantía.

A continuación, se describen las principales transacciones de la entidad:

Préstamos bancarios a corto plazo: Corresponde a los préstamos obtenidos de entidades bancarias con vencimiento en el corto plazo (menos de 12 meses). Este tipo de préstamos son utilizados principalmente para financiar capital de trabajo o necesidades transitorias de liquidez.

Préstamos bancarios a largo plazo: Son los préstamos obtenidos de entidades bancarias con vencimiento superior a 12 meses. Estos préstamos son generalmente utilizados para financiar proyectos de mayor duración o adquisición de activos a largo plazo.

NOTA 15. PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha reconocido la porción corriente de su deuda a largo plazo, que corresponde a los montos de las obligaciones financieras que vencen en el corto plazo, es decir, dentro del siguiente ejercicio financiero. La porción corriente de la deuda se refleja en el pasivo corriente, mientras que el saldo total de la deuda a largo plazo se presenta en el pasivo no corriente.

A continuación, se detalla la composición de la porción corriente de la deuda a largo plazo:

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En guaraníes	
	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	5.406.677.280	4.609.195.573
Bonos bursátiles	0	
Intereses bancarios por pagar	1.282.028.775	1.518.703.791
Intereses bursátiles por pagar	825.235.270	985.563.684
(-) Intereses Bancarios a Devengar	-1.173.971.754	-1.600.617.856
(-) Intereses bursátiles a Devengar (nuevas cuentas a incluir)	-684.285.106	-842.383.728
Total general	5.655.684.465	4.670.461.464

A continuación, se describen los principales conceptos de la entidad:

Préstamos bancarios con vencimiento en el corto plazo: Corresponde a la parte de los préstamos bancarios de largo plazo que vence dentro de los próximos 12 meses, y que debe ser pagada en el corto plazo.

Porción corriente de arrendamientos financieros: Incluye la porción de los arrendamientos financieros que corresponde al pago que vence en los próximos 12 meses, de acuerdo con los contratos de arrendamiento celebrados por la entidad.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Otros pasivos con vencimiento en el corto plazo: Representa otras deudas y pasivos financieros que forman parte de la deuda a largo plazo, pero cuyo vencimiento está previsto dentro del siguiente ejercicio financiero.

NOTA 16. REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad no ha registrado las remuneraciones y cargas sociales por pagar, que incluyen las obligaciones salariales devengadas a favor de los empleados, así como las contribuciones a la seguridad social y otros beneficios laborales, que aún no han sido pagados a la fecha de cierre del ejercicio.

A continuación, se detalla la composición:

	2.025	2.024
Aportes y retenciones a pagar	32.467.207	28.370.916
Aguinaldo a Pagar	0	
Total	32.467.207	28.370.916

A continuación, se describen los principales conceptos de la entidad:

Sueldos y salarios devengados: Corresponde al monto total de sueldos y salarios devengados por los empleados durante el período, que aún no ha sido pagado al cierre del ejercicio.

Bonificaciones y premios: Incluye las bonificaciones y premios devengados a favor de los empleados que aún no han sido pagados al cierre del ejercicio, según las políticas de la entidad o acuerdos contractuales.

Comisiones e incentivos: Corresponde a las comisiones e incentivos devengados a favor de los empleados por la venta de productos o cumplimiento de metas, que están pendientes de pago.

Aportes patronales a la seguridad social: Incluye los aportes que la entidad debe realizar a las instituciones de seguridad social, como salud, pensiones y otros fondos parafiscales, basados en la legislación laboral vigente.

Aportes a seguros de salud: Corresponde a las contribuciones obligatorias a los seguros de salud, tanto para los empleados como para sus dependientes, si aplica según la legislación vigente.

NOTA 17. IMPUESTOS A PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha reconocido impuestos a pagar relacionados con sus actividades operativas, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en la jurisdicción donde opera. Los impuestos a pagar corresponden a los impuestos sobre la renta, impuestos sobre ventas, impuestos municipales y otros impuestos relacionados con las operaciones de la entidad.

A continuación, se detalla la composición de los impuestos a pagar:

Impuestos a pagar	2025	2024
Impuesto a la renta a pagar	513.158.254	287.608.060
Anticipo Impuesto a la renta a Pagar	0	0
Total	513.158.254	287.608.060

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

A continuación, se describen los principales conceptos de la entidad:

Impuesto sobre la renta corriente: Corresponde al impuesto sobre la renta calculado sobre las ganancias netas de la entidad, conforme a las tasas impositivas aplicables. Este pasivo se debe a las obligaciones fiscales pendientes de pago al fisco.

Impuestos sobre ventas (IVA): Corresponde al monto de IVA pendiente de pago relacionado con las transacciones realizadas durante el ejercicio. La entidad está sujeta al pago de este impuesto en función de las ventas realizadas a clientes, menos el IVA pagado sobre las compras de bienes y servicios.

Impuestos municipales: Incluye los impuestos locales sobre actividades comerciales o de propiedad que la entidad debe pagar a las autoridades municipales.

Otros impuestos no corrientes: Corresponde a otros impuestos que no son parte de los pasivos corrientes y que tienen un vencimiento a largo plazo o están relacionados con situaciones fiscales especiales.

NOTA 18. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha reconocido provisiones para cubrir obligaciones presentes derivadas de eventos pasados, cuyo monto y/o fecha de cancelación son inciertos. Las provisiones se estiman de acuerdo con las mejores estimaciones disponibles en cada momento, y se ajustan según sea necesario cuando nueva información esté disponible. A continuación, se detallan las principales provisiones reconocidas en los estados financieros:

Provisiones	2.025	2.024
Energía eléctrica a Pagar	1.708.336	2.343.736
Seguros Por Pagar	2.875.021	13.345.988
Total	4.583.357	15.689.724

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 19. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha registrado otros pasivos corrientes y no corrientes, los cuales incluyen obligaciones que no se encuentran clasificadas dentro de las partidas usuales como cuentas por pagar, préstamos o impuestos por pagar. Estos pasivos se detallan a continuación:

Corrientes	2.025	2.024
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)		
Anticipo Clientes Gs.	197.211.951	316.077.323
Anticipo Clientes UDS.	412.651	10.997.480
Ingresos Billeto Regalo Gs.	38.440.000	36.035.000
Obras HUSL a Devengar	222.643.119	222.643.119
Garantia de Alquiler UDS	249.592.345	297.265.239
Garantia de Alquiler Gs.	71.033.246	78.733.246
Ingresos por Alquiler de Espacio a Devengar	4.500.818	5.689.331
Arrendamiento Minimo a Devengar	0	0
Gastos Comunes a Devengar	0	0
Ingresos Por Carteleria a Devengar	1.200.000	0
Fondo de Promocion a Devengar	0	0
Ingresos Alquiler de Espacios USD (nuevas cuentas a incluir)	8.231.959	0
Total	793.266.089	967.440.738
No Corrientes	2.025	2.024
Obras HUSL A Devengar (nuevas cuentas a incluir)	2.420.467.696	2.643.110.812
Total	2.420.467.696	2.643.110.812

A continuación, se describen los principales pasivos de la entidad:

Provisión por garantías y compromisos: Corresponde a los pasivos reconocidos por la entidad derivados de garantías y compromisos que tiene con los clientes u otras partes, relacionados con los servicios vendidos, que aún no han sido satisfechos.

Anticipos de clientes: Representa los pagos recibidos por parte de los clientes antes de la prestación de servicios. Estos montos se reconocen como pasivos hasta que se cumplan las condiciones para reconocer los ingresos.

Dividendos por pagar: Corresponde al monto total de dividendos aprobados por la Asamblea General de Accionistas, que aún no ha sido pagado a los accionistas al cierre del ejercicio.

Provisión por litigios y contingencias: Corresponde a las estimaciones de las obligaciones que la entidad tiene por litigios pendientes o posibles pérdidas derivadas de eventos futuros inciertos, reconocidos cuando existe una probabilidad razonable de que se materialicen y su monto puede ser estimado.

Obligaciones laborales (no devengadas): Incluye las obligaciones laborales que aún no han sido devengadas, como pagos pendientes a empleados por conceptos que no han sido cobrados en el ejercicio correspondiente.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Provisión para gastos de reestructuración: Incluye las estimaciones de los pasivos derivados de la reestructuración de la entidad, como indemnizaciones por despido, liquidación de activos y otros gastos relacionados.

NOTA 20. CAPITAL INTEGRADO

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha registrado el capital integrado, compuesto por el capital social emitido, las reservas de capital y otros elementos del patrimonio de los accionistas. A continuación, se detalla la composición y movimiento del capital integrado:

	2025	2024
Monto Capital Social		
Monto Capital Integrado	60.000.000.000	60.000.000.000
Cantidad de Acciones	6.000	6.000
Valor Nominal de Acciones	10.000.000	10.000.000
Total	60.000.000.000	60.000.000.000

NOTA 21. RESERVAS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad ha constituido reservas que han sido apropiadas de acuerdo con los requerimientos legales, estatutarios y las políticas internas de la empresa. A continuación, se detalla la composición y movimiento de las reservas:

a. Reserva de Revalúo:

Corresponde a la corrección monetaria de los bienes de uso, por la variación del índice de precios al consumo. A partir del año 2020 los bienes de uso son revaluados en base a lo establecido en la Ley 6380/19, que establece como mínimo un índice de inflación acumulado del 20% desde el último revalúo para revaluar los bienes de uso, estableciendo al mismo tiempo el valor residual que debe tener cada bien conforme a su clasificación:

	2025	2024
Reserva de Revalúo	21.106.760.700	21.106.760.700

b. Reserva Legal:

De acuerdo con las disposiciones del art. 91 de la Ley N° 1.034/83 vigente en Paraguay, debe destinarse a constituir la Reserva Legal un monto no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% del capital social.

	2025	2024
Reserva Legal	4.117.930.438	4.117.930.438

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

c. Reserva Facultativa:

Reserva constituida para que el Directorio las utilice en proyectos convenientes para el desenvolvimiento comercial de la entidad, la misma fue constituida en fecha 18/05/2021 según Acta de Asamblea N° 18,, los resultados del ejercicio 2024 se destinaron a reservas según Acta de Asamblea N° 22

	2025	2024
Reservas Facultativas	29.423.261.644	19.695.774.262

d. Reserva Fondo Especial para Capitalización

La empresa ha constituido una reserva especial para capitalización con el objetivo de fortalecer su estructura financiera y garantizar la continuidad de sus operaciones, en fecha 14/07/2020 según Acta de Asamblea N° 17

	2025	2024
Reserva Fondo Especial para Capitalización	8.957.848.450	8.957.848.450

NOTA 22. DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la entidad no ha reconocido diferencias transitorias derivadas de la conversión de sus estados financieros.

NOTA 23. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los resultados acumulados de la entidad se presentan de la siguiente manera:

	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	14.002.930.402	9.727.487.382
Totales	14.002.930.402	9.727.487.382

A continuación, se describen los principales movimientos de la entidad:

Resultado del ejercicio: Corresponde a la utilidad o pérdida neta generada en el período, reconocida en el estado de resultados integral.

Distribución de dividendos: Corresponde a la aplicación de los resultados acumulados conforme a lo resuelto por la Asamblea General de Accionistas, la Asamblea General de Accionistas resolvió no efectuar distribución de dividendos con cargo al resultado correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024.

Ajustes por re-expresión de estados financieros: Incluye modificaciones en el saldo de resultados acumulados debido a cambios en políticas contables o correcciones de errores de períodos anteriores.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Otros ajustes: Comprende ajustes extraordinarios, cambios en reservas legales o estatutarias y otros movimientos patrimoniales aprobados por la administración o los accionistas.

NOTA 24. INTERES MINORITARIO

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la entidad no posee participación en otras empresas que impliquen un interés minoritario.

NOTA 25. VENTAS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad ha reconocido ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles y otros ingresos relacionados, clasificados de la siguiente manera:

	En miles de guaraníes	
	2025	2024
Ventas		
Ventas línea de negocio 1		
<i>Ingresos por Arrendamiento Operativo</i>	28.698.132.565	26.725.169.110
Ventas línea de negocio 2		
<i>Ingresos Operacionales</i>		
Total	28.698.132.565	26.725.169.110

A continuación, se describen los principales ingresos de la entidad:

Ingresos por arrendamiento operativo: Incluye los ingresos obtenidos por el alquiler de propiedades comerciales y espacios dentro de los centros comerciales, bajo contratos de arrendamiento operativo en los que la empresa mantiene la propiedad de los activos.

Otros ingresos operacionales: Comprende cualquier otro ingreso derivado de actividades relacionadas con el negocio principal, como servicios adicionales ofrecidos a los arrendatarios o ingresos por concesiones comerciales.

NOTA 26. COSTO DE VENTAS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad no ha incurrido en costos relacionados al arrendamiento.

NOTA 27. GASTOS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad ha incurrido en los siguientes gastos, clasificados según su naturaleza:

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

	2025				2024			
	Gastos de Ventas	Gastos Adm.	Gastos Comunes	Total	Gastos de Ventas	Gastos Adm.	Gastos Comunes	Total
Movilidad y viáticos	0	0	48.200	48.200	0	0	33.425.126	33.425.126
Gastos de alquiler	25.179.653	0	0	25.179.653	16.068.446	0	0	16.068.446
Computación y redes	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos por servicios	89.045.453	0	2.827.594.850	2.916.640.303	95.640.906	0	2.600.563.394	2.696.204.300
Honorarios profesionales y asesoramiento	213.135.982	0	1.697.864.095	1.911.000.077	141.423.936	0	1.384.749.722	1.526.173.658
Investigación de mercado	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos y tasas	0	407.867.676	0	407.867.676	0	401.053.284	0	401.053.284
Gastos de reparación y mantenimiento	0	0	2.832.361.058	2.832.361.058	0	0	2.893.259.521	2.893.259.521
Gastos del personal y capacitación	0	0	123.348.110	123.348.110	0	0	42.748.131	42.748.131
Seguros pagados	0	0	62.524.022	62.524.022	0	0	70.068.442	70.068.442
Otros gastos de operación	0	0	0	0	0	0	0	0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	0	646.909.783	0	646.909.783	0	583.028.729	0	583.028.729
Sueldos y Jornales	366.897.691	0	927.829.582	1.294.727.273	340.725.918	0	834.960.281	1.175.686.199
Contribuciones Sociales	105.261.588	0	316.820.386	422.081.974	85.213.642	0	225.110.106	310.323.748
Regalías y Honorarios por servicios técnicos	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Publicidad y Propaganda	301.079.142	0	0	301.079.142	277.883.326	0	809.091	278.692.417
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Intereses a bancos e instituciones financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Depreciación bienes de uso	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización activos intangibles	0	0	0	0	0	5.487.309	0	5.487.309
Previsiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Luz, Agua y Telefono	0	61.936.133	597.284.640	659.220.773	0	68.772.500	657.986.190	726.758.690
Telefono Celular	0	24.400.736	12.897.292	37.298.028	0	24.058.350	12.129.829	36.188.179
Papeleria, Útiles e impresos	111.685.907	0	47.892.440	159.578.347	110.660.702	0	37.529.681	148.190.383
Adquisicion Herramientas y Enseres	0	0	138.745.705	138.745.705	0	0	163.270.319	163.270.319
Total	1.953.061.884	1.143.499.389	10.091.282.737	13.187.844.010	1.838.299.971	1.082.400.172	9.472.851.405	12.393.551.548

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Los gastos han sido presentados en los estados financieros según su función dentro de las categorías de gastos de administración y gastos de ventas, en línea con las políticas contables de la entidad.

NOTA 28. OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad ha reconocido los siguientes ingresos y gastos operativos:

	2.025	2024
Otros ingresos		
Otros Ingresos	88.652.877	45.672.311
Descuento Obtenidos	0	500
Recupero de Incobrables	30.033.731	29.030.524
Previsión para Incobrables	0	0
Otros ingresos no operativos		
Construccion HUSL	222.643.116	222.643.116
Ganancia por Valuacion de Inversiones en Fondo Mutuo	0	0 *
Diferencia de Cambio	0	0 *
Provision Impuestos diferidos	-12.663.637	1.636.364
Total	328.666.087	298.982.815
Otros gastos		
Depreciación Bienes de uso	1.580.121.568	1.910.635.762
Gastos Generales	0	568.294.622
Otros gastos no operativos		
Diferencia de Cambio	0	0 *
Depreciación Bienes de uso HUSL	991.161.288	991.161.288
Total	2.571.282.856	3.470.091.672

* Para el cierre del periodo 2025 se reexpreso los importes correspondientes a las ganancias por inversiones en fondo mutuo y las diferencias de tipo de cambio desde la nota 28 "otros ingresos y gastos operativos" a la nota 29 "ingresos y gastos financieros netos"

Ganancia/Pérdida en venta de activo fijo: Corresponde al resultado entre el precio de venta y el valor contable de activos vendidos durante el ejercicio.

Indemnizaciones y recupero de seguros: Incluye montos recibidos por siniestros asegurados.

Provisión para cuentas incobrables: Representa estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar basadas en la evaluación de riesgo crediticio.

Costos de reestructuración: Comprende gastos relacionados con cambios organizacionales o cierres de operaciones específicas.

Indemnizaciones y litigios: Refleja costos asociados a disputas legales o compensaciones a empleados.

El impacto neto de estos ingresos y gastos se presenta en los estados financieros dentro de "Otros Ingresos y Gastos Operativos".

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 29. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad ha reconocido los siguientes ingresos y gastos financieros netos en el estado de resultados:

Ingresos Financieros netos	2025	2024
Diferencia de Cambio	10.887.320.434	972.379.206 *
Ganancia por Valuación de Inversión en Fondo Mutuo	181.653.394	259.242.982 *
Total ingresos financieros	11.068.973.828	1.231.622.188
Gastos Financieros netos	2025	2024
Intereses Pagados	2.985.925.647	497.306.142
Diferencia de Cambio	5.803.382.377	1.028.942.942 *
Total gastos financieros	8.789.308.024	1.526.249.084

* Para el cierre del periodo 2025 se re expuso los importes correspondientes a las ganancias por inversiones en fondo mutuo y las diferencias de tipo de cambio desde la nota 28 "otros ingresos y gastos operativos" a la nota 29 "ingresos y gastos financieros netos"

Ingresos Financieros: Corresponden principalmente a los intereses generados por las inversiones de corto plazo, depósitos bancarios y diferencias de cambio favorables.

Gastos Financieros: Incluyen intereses sobre préstamos bancarios, líneas de crédito, bonos emitidos y otros pasivos financieros, además de costos financieros asociados a contratos de arrendamiento.

Consideraciones adicionales: La entidad ha implementado estrategias de cobertura para mitigar el impacto de las fluctuaciones cambiarias y tasas de interés en sus pasivos financieros.

No se han capitalizado costos financieros durante los periodos presentados, ya que no se han realizado inversiones significativas en activos calificados para capitalización.

NOTA 30. RESULTADO DE INVERSIONES EN ASOCIADAS

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad no contaba con inversiones en asociadas.

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 31. RESULTADO PARTICIPACIÓN MINORITARIA

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad no posee participación en otras empresas, por lo que no se presenta un resultado de participación minoritaria en los estados financieros.

NOTA 32. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta que se reconoce con cargo a los resultados del año a la tasa del 10%, se basa en la utilidad contable antes de este concepto, ajustada por las partidas que la ley incluye o excluye para la determinación de la utilidad gravable y por el reconocimiento de eventuales cargos o ingresos originados por la aplicación del impuesto diferido.

En guaraníes

	2.025	2.024
Impuesto a la renta	1.544.407.188	1.138.394.428
Total	1.544.407.188	1.138.394.428

NOTA 33. RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO DE IMPUESTO A LA RENTA

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad no ha reconocido resultados extraordinarios netos de impuesto.

NOTA 34. RESULTADO SOBRE ACTIVIDADES DISCONTINUADAS NETO DE IMPUESTO A LA RENTA

Durante los ejercicios cerrados 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024, la entidad no ha clasificado ninguna operación como actividad discontinuada, por lo que no se ha reconocido resultado alguno relacionado con actividades discontinuadas.

NOTA 35. UTILIDAD NETA POR ACCIÓN

La entidad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año y 6000 acciones ordinarias de valor nominal G 10.000.000 cada una con derecho a 1 voto por acción (aclarar el derecho de voto que tiene cada tipo de acción).

	2.025	2.024
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	6.000	6.000
Utilidad Neta	14.002.930.402	9.727.487.382
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	2.333.822	1.621.248

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 36. ACTIVOS GRAVADOS

Los siguientes bienes de propiedad de la entidad han sido hipotecados y prendados en garantía de obligaciones financieras:

Al 31 de diciembre de 2025:

Tipo de Activo	Datos del activo gravado	Tipo de garantía	Importe (indicar moneda)	A favor de

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de Activo	Datos del activo gravado	Tipo de garantía	Importe (indicar moneda)	A favor de

NOTA 37. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los principales contratos suscritos por la entidad, vigentes al 30 de septiembre de 2025 son:

- a) En el ejercicio 2024 se concretó la operación de compra - venta del inmueble entre el Banco Itaú Paraguay S.A. (vendedor) y Rosanti S.A.E.C.A. (comprador). En el mismo acto se celebran: a) El contrato de fideicomiso de garantía entre Rosanti S.A.E.C.A. (fideicomitente), Banco Itaú Paraguay S.A. (beneficiario) y Banco Atlás S.A.E.C.A. (fiduciaria) y transferencia de inmueble a título de fideicomiso otorgada por Rosanti S.A.E.C.A. a favor del Banco Atlás S.A.E.C.A. en calidad de fiduciaria para la conformación del patrimonio autónomo y b) Comodato inmobiliario celebrado entre Banco Atlás S.A.E.C.A. y Rosanti S.A.E.C.A.
- b) *Adquisición de inmueble para desarrollo destinado a arrendamiento mediante la emisión de bonos y préstamo*

En fecha 08 de octubre de 2024, la entidad adquirió un inmueble ubicado en Ruta II y Felicia Babagnoli, n el distrito de San Lorenzo, Paraguay, con el propósito de desarrollar un proyecto inmobiliario destinado a su arrendamiento a terceros una vez que las obras de construcción sean completadas.

La adquisición de dicho inmueble, cuyo valor ascendió a U\$S 6.500.000, fue financiada mediante dos fuentes principales:

1. Emisión de Bonos: se emitieron bonos por un importe total de U\$S 1.800.000, con un vencimiento de (7 años) y una tasa de interés de 7 %. Los mismos fueron emitidos en fecha 30 de octubre de 2024 y el importe recibido de la emisión fue destinado a la compra del inmueble.
2. Préstamo Bancario: Se contrató un préstamo por U\$S 4.000.000, con un plazo de (5 años) y una tasa de interés del 6,5%, destinado al mismo fin.

Ambos financiamientos han sido registrados en los estados financieros, reflejando las obligaciones correspondientes en el pasivo, de acuerdo con las políticas contables de la entidad y las normativas aplicables

No existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la entidad adicionales a las que se presentan en los estados financieros (Ídem 2024).

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 38. IMPUESTO DIFERIDO

La entidad contabiliza el impuesto a la renta aplicando el método del pasivo, conforme el enfoque del impuesto diferido. Este método establece la determinación de activos o pasivos impositivos diferidos netos, basados en las diferencias temporarias, con cargo a la línea "Impuesto a la Renta" del Estado de Resultados.

El siguiente cuadro detalla las diferencias temporarias a la tasa del impuesto, utilizadas para la determinación del impuesto diferido:

	2025	2024
Activos y pasivos impositivos diferidos:		
Caja y Bancos		
Inversiones		
Previsión para deudores incobrables		
Bienes de uso		
Activos intangibles		
Previsión del pasivo		
Deudas comerciales y bancarias	0	11.027.273
Bienes de cambio		
Sub - total	0	11.027.273
Previsión para impuestos diferidos netos		
Total activo/pasivo impositivo diferido neto antes de quebrantos	0	11.027.273
Quebranto impositivo		
Total	0	11.027.273

NOTA 39. HECHOS POSTERIORES

39.1 COMPOSICIÓN Y DESTINO DE UTILIDADES Y RESERVAS (Res. DNIT 24/03/2026)

En cumplimiento con las disposiciones de la Dirección Nacional de Ingresos Tributarios sobre la exposición de resultados y reservas, se detalla lo siguiente:

Utilidades Susceptibles de Distribución:

Al cierre del ejercicio, la Sociedad presenta utilidades por G. 14.002.930.402 correspondientes al ejercicio 2025 y G. [Monto] de ejercicios anteriores. Según Acta de Asamblea N° 23 del 13 de marzo de 2026, se dispuso la distribución de dividendos por el equivalente a USD 500.000, quedando el remanente pendiente de distribución o destino a reservas.

Detalle de Reservas Facultativas:

Objeto: Fortalecimiento patrimonial para la ejecución de obras de infraestructura del Proyecto Arena Plaza (San Lorenzo) y el Paseo Comercial (Villa Elisa), según el plan de inversiones aprobado por el Directorio.

Origen: Utilidades del ejercicio 2025.

Aprobación: Constituida por decisión de la Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de marzo de

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

2026.

Distribución futura: Estas reservas mantienen su naturaleza de utilidades retenidas, siendo susceptibles de capitalización o distribución en ejercicios futuros, previo cumplimiento de las retenciones del IDU correspondientes.

39.2 Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se han producido los siguientes eventos significativos que, si bien no requieren ajustes a las cifras comparativas, proporcionan información relevante para la interpretación de la situación financiera de la Sociedad:

39.2.1 Autorización de los Estados Financieros

En reunión de Directorio celebrada el 23 de febrero de 2026 (Acta N° 109), el Directorio de la Sociedad autorizó la emisión de los estados financieros correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025, para su posterior consideración por parte de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

39.2.2 Celebración de la Asamblea General Ordinaria

El 13 de marzo de 2026, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 23, en la cual se resolvieron los siguientes puntos de relevancia patrimonial:

- **Aprobación de la Gestión:** Se aprobaron por unanimidad la Memoria del Directorio, el Balance General, el Cuadro de Resultados y el Informe del Síndico por el ejercicio 2025.
- **Distribución de Utilidades:** De los resultados acumulados al cierre del ejercicio, se dispuso la distribución de dividendos por un monto equivalente en guaraníes a USD 500.000 (Dólares Americanos Quinientos Mil), a ser pagados de forma proporcional a la participación accionaria.
- **Constitución de Reservas:** Se resolvió que el saldo remanente de las utilidades líquidas y realizadas, previa deducción de los dividendos y reservas legales obligatorias, sea destinado a la constitución de Reservas Facultativas para el fortalecimiento de los planes de expansión de la Sociedad proyectados para el ejercicio 2026.

Fijación de Remuneraciones: Se establecieron las remuneraciones para los miembros del Directorio en hasta USD 3.500 mensuales más IVA por director, y para la Sindicatura Titular en G. 1.000.000 más IVA.

39.2.3 Proyecto de Inversión (San Lorenzo)

La Sociedad aún no se encuentra elaborando un proyecto de desarrollo inmobiliario en el inmueble ubicado en el distrito de San Lorenzo, el cual se encuentra actualmente afectado a un fideicomiso de garantía.

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de estos estados financieros, además del hecho mencionado anteriormente, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra naturaleza que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados de la entidad al 31 de Diciembre de 2025

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

NOTA 40. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con compañías y personas físicas vinculadas se componen del siguiente detalle:

	2025	2024
ACTIVO	0	0
Inversiones temporales	0	0
Cuentas por cobrar comerciales	0	0
Otros créditos	0	0
Total, activo	0	0
PASIVO	0	0
Cuentas por pagar comerciales	0	305.893
Préstamos a corto plazo	0	0
Provisiones	0	0
Préstamos a largo plazo	0	0
Otros pasivos	0	0
Bonos a pagar Luis Nessim Kemper Perera	7.244.105.000	8.522.256.600
Bonos a pagar Maria Yeruti Abed de Kemper	856.121.500	1.007.175.780
Bonos a pagar Andres Nessim Kemper Abed	921.977.000	1.084.650.840
Bonos a pagar Rolf Dieter Kemper Spanghenthal	0	1.317.076.020
Bonos a pagar Sandra Kemper	1.119.543.500	0
Bonos a pagar Eduardo Kurt Kemper Perera	790.266.000	929.700.720
Bonos a pagar Daniel Kurt Kemper Abed	921.977.000	1.084.650.840
Total, pasivo	11.853.990.000	13.945.816.693

Las transacciones con compañías y personas físicas vinculadas se componen del siguiente detalle:

	Entidad Relacionada	2.025	2.024
Ingresos	Kemsa C.I.S.A.	1.864.691.755	2.117.698.877
Arrendamiento Mínimo	Kemsa C.I.S.A.	1.077.189.516	1.311.469.032
Fondo de Promoción	Kemsa C.I.S.A.	115.823.105	138.741.673
Activaciones	Kemsa C.I.S.A.	9.900.000	4.200.000
Expensas Comunes	Kemsa C.I.S.A.	433.506.540	461.290.827
Arrendamiento Porcentual	Kemsa C.I.S.A.	169.402.362	110.538.082
Fondo de Promoción Porcentual	Kemsa C.I.S.A.	16.940.234	11.053.809
Cartelería	Kemsa C.I.S.A.	1.999.998	545.454
Gastos administrativos		102.323.165	137.638.344
Honorarios por servicios		0	0
Remuneracion al Personal Superior	Andres Kemper	41.041.460	41.067.237
Canjes, gift card	Kemsa C.I.S.A.	61.281.705	96.571.107
Gastos financieros		0	35.909.095
Intereses pagados por préstamos		0	35.909.095

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A

Tipo de vinculación

- a. Empresas que participan en el capital de la firma:
No cuenta con vinculaciones por participación de capital
- b. La empresa posee participación en el capital de las siguientes sociedades:
No cuenta con vinculaciones por participación de capital
- c. Vinculaciones de los directores y altos funcionarios en otras empresas (por acciones y/o por cargos)
- c.1 Vinculación directores

LUIS KEMPER PERERA	KEMSA C.I.SA	DIRECTOR PRESIDENTE
	ELEKA S.A.	DIRECTOR PRESIDENTE
	MAYE S.A.	DIRECTOR TITULAR
	A.K. S.A.	SOCIO GERENTE
	SPORT MARKET S.A.	DIRECTOR TITULAR
	S.K. S.R.L.	SOCIO GERENTE
Andres Nessim Kemper Abed	KEMSA C.I.SA	DIRECTOR TITULAR
	ELEKA S.A.	DIRECTOR SUPLENTE
	MAYE S.A.	DIRECTOR TITULAR
	A.K. S.A.	DIRECTOR TITULAR
	SPORT MARKET S.A.	DIRECTOR TITULAR
Maria Yeruti Abed de Kemper	ELEKA S.A.	DIRECTORA SUPLENTE
	MAYE S.A.	DIRECTORA TITULAR
	KEMSA C.I.SA	DIRECTORA TITULAR
Daniel Kemper Abed	ELEKA S.A.	DIRECTOR TITULAR
	MAYE S.A.	DIRECTOR SUPLENTE
	A.K. S.A.	DIRECTOR SUPLENTE
	SPORT MARKET S.A.	DIRECTOR TITULAR
	KEMSA C.I.SA	DIRECTOR TITULAR
Eduardo Kurt Kemper Perera	KEMSA C.I.SA	DIRECTOR SUPLENTE
Rolf Dieter Kemper Spangenthal	KEMSA C.I.SA	DIRECTOR SUPLENTE

Lic. Elvira N. Ruffinelli D.
Socio
Baker Tilly Paraguay
REG: CCP N° C757
Contador

Lic. Bienvenido C. Mendez P.
Gerente General
ROSANTI S.A.E.C.A

Ing. Daniel B. Schwartzman K.
Síndico Titular
ROSANTI S.A.E.C.A