



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2024





Fecha Presentación
Fecha Comparativo BG
Fecha Comparativo ER

Sociedad: ZUBA S.A.E.C.A.

31/12/2024	31/12/2024 - 31/12/2023	31/12/2024 - 31/12/2023	INDICE	REF.
Informacion General			Descripción de la naturaleza y del negocio de la Sociedad	Nota 1
			Resumen de las principales políticas contables	Nota 2
Balance General			Efectivo y equivalente de efectivo	BG Nota 3
			Inversiones temporales	Nota 4
			Cuentas por cobrar comerciales	Nota 5
			Otros créditos	Nota 6
			Cuentas por cobrar comerciales	Nota 5
			Inventarios	Nota 7
			Inversión en asociadas	Nota 8
			Propiedades, planta y equipo	Nota 9
			Activos disponibles para la venta	Nota 10
			Activos intangibles	Nota 11
			Goodwill	Nota 12
			Cuentas por pagar comerciales	Nota 13
			Préstamos a corto plazo	Nota 14
			Porción corriente de la deuda a largo plazo	Nota 15
			Remuneraciones y cargas sociales a pagar	Nota 16
			Impuestos a pagar	Nota 17
			Provisiones	Nota 18
			Otros pasivos corrientes	Nota 19
			Préstamos a largo plazo	Nota 14
			Otros pasivos no corrientes	Nota 19
			Capital integrado	Nota 20
			Reserva de revalúo	Nota 21
			Reserva legal	Nota 21
			Reservas estatutarias	Nota 21
			Reservas facultativas	Nota 21
			Diferencia transitoria por conversión	Nota 22
			Resultados acumulados	Nota 23
			Interés minoritario	Nota 24
Estado de Resultados				ER
			Ventas	Nota 25
			Costo de ventas	Nota 26
			Gastos de ventas	Nota 27
			Gastos administrativos	Nota 27
			Otros ingresos y gastos operativos	Nota 28
			Ingresos financieros - neto	Nota 29
			Gastos financieros - neto	Nota 29
			Resultado de inversiones en asociadas	Nota 30
			Resultado participación minoritaria	Nota 31
			Impuesto a la renta	Nota 32
			Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta	Nota 33
			Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta	Nota 34
			Utilidad/(Pérdida) neta del año	Nota 35
			Utilidad neta por acción ordinaria	Nota 35
Estado de Evolución del Patrimonio Neto				EVPN
Estado de Flujos de Efectivo				EFE
Otras Notas de los Estados Financieros				
			Activos gravados	Nota 36
			Contingencias y compromisos	Nota 37
			Impuesto diferido	Nota 38
			Hechos posteriores	Nota 39
			Saldos y transacciones con partes relacionadas	Nota 40

X

Laura Borsato
Apoderado - conforme el Poder General Ampli...

X

Esteban Marques
Apoderado - conforme el Poder General Ampli...

X

Elvira Ruffinelli
Contador

X

Dolly Diaz
Auditor

X

Rocío Hermosa

NOTA 1 – DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL NEGOCIO DE LA COMPAÑÍA

Antecedentes de la sociedad: naturaleza jurídica, antecedentes sobre la constitución de la sociedad y reformas estatutarias, actividad principal y secundarias.

Por el ejercicio anual iniciado el 1º de Enero de 2024 hasta el 31 de Diciembre del 2024					
Denominación:		ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO (ZUBA S.A.E.C.A.)			
Domicilio Legal:		Avda. Aviadores del Chaco N° 3215 Asunción, Paraguay			
Actividad Principal:		<i>Operaciones inmobiliarias, comprar, vender, explotar, construir, administrar y alquilar inmuebles urbanos o rurales y bienes sometidos o a someter al Regimen de Propiedad Horizontal, construccion, financiacion como así mismo su venta.</i>			
Inscripción en el Registro Público de Comercio:		Del Estatuto o Contrato Social: Nº 104, del 22/05/2017. De las modificaciones: según escritura publica Nº08 de fecha 09 de febrero de 2021 por incremento de capital ; según escritura publica Nº13 de fecha 28 de julio de 2022 por incremento de capital y cambio de denominacion ; según escritura pública Nº606 de fecha 31 de octubre de 2023 por incremento de capital ; según escritura pública Nº381 de fecha 24 de junio del 2024.			
Inscripción en la Superintendencia de Valores:		CERTIFICADO DE REGISTRO SIV N° 204_05112024			
Fecha de vencimiento del Estatuto o Contrato Social:		Julio de 2121.			
Composición del Capital: Por acciones ordinarias nominativas					
Acciones					
Cantidad	Clase	Tipo	Nº de votos que otorga cada acción	Suscripto (Gs.)	Integrado (Gs.)
7500	Nominativas	A	1 (uno)	7.500.000.000	7.500.000.000
7500	Nominativas	A	1 (uno)	7.500.000.000	7.500.000.000

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
a. Bases de contabilización (Según NIF Bases de preparación de los Estados Financieros)

Los estados financieros se encuentran preparados siguiendo los criterios de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, sobre la base de los costos históricos, excepto en los casos en que se aplican mediciones a valor razonable, conforme se describe en los puntos c), i) y n)

Los bienes de inversión se encuentran valuados a valor razonable y no se 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 obligatoria en Paraguay.

A partir del ejercicio 2024, la Sociedad ha adoptado la NIF 23, determinando que su moneda funcional es el Dólar estadounidense (USD), dado que representa mejor el entorno económico primario en el que opera. No obstante, la moneda de presentación de los estados financieros es el Guaraní paraguayo (PYG). En cumplimiento de dicha norma, al 31 de diciembre de 2024 se ha realizado la remediación de los saldos de apertura a moneda funcional, reconociendo los efectos de dicha conversión en el patrimonio en la cuenta de "Diferencia Transitoria por Conversión".

b. Uso de estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Gerencia de la sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y contingentes, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

c. Moneda extranjera

A partir del ejercicio 2024, como resultado de la adopción de la NIF 23, la Sociedad ha determinado que su moneda funcional es el Dólar estadounidense (USD), al reflejar mejor el entorno económico primario en el que opera. No obstante, la moneda de presentación continúa siendo el Guaraní paraguayo (PYG).

En virtud de dicha adopción, se realizó la remediación de los estados financieros al 1 de enero de 2024, aplicando los siguientes criterios:

- Activos y pasivos monetarios: se convirtieron al tipo de cambio de cierre.
- Activos y pasivos no monetarios: se convirtieron al tipo de cambio histórico, correspondiente a la fecha original de reconocimiento.
- Patrimonio neto: se convirtió íntegramente al tipo de cambio histórico.
- Estado de resultados: se convirtió utilizando el tipo de cambio promedio del ejercicio.
- Diferencias de cambio previamente reconocidas: no fueron objeto de conversión.
- Como resultado del proceso, se reconoció una cuenta denominada "Ganancia o pérdida por conversión" en el estado de resultados.

Las transacciones en moneda extranjera son registradas inicialmente en dólares estadounidenses al tipo de cambio vigente a la fecha de la operación. Al cierre del ejercicio, los saldos monetarios en moneda distinta se ajustan al tipo de cambio de cierre, reconociendo cualquier diferencia de cambio en los resultados del periodo.

	2024		
	Indicar moneda	USD	Guaranies
Activos	Dólar estadounidense	23.555.187,64	184.385.651.144
Pasivos	Dólar estadounidense	19.061.879,71	149.212.867.898
Posición neta			35.172.783.246

A la fecha de emisión de estos estados financieros, para la conversión a la moneda de presentación se han tomado los siguientes tipos de cambio:

TC Promedio Año 2024	7.561,29
TC Cierre Promedio	7.827,82

d. Inventarios

Las existencias se incorporan como bien de cambio a su costo histórico; también cuentan con una porción de costo proyectado.

e. Activos disponibles para la venta

Los activos incluidos en esta cuenta corresponden a bienes inmuebles cuyo destino final no ha sido definido. Se clasifican como disponibles para la venta conforme a la NIF N° 12, ya que no se prevé su uso inmediato ni desarrollo como proyecto activo, y su recuperación se estima probable a través de su venta en el corto o mediano plazo.

Estos activos se presentan al costo histórico, no se deprecian mientras estén clasificados en esta categoría y, dado que la moneda funcional es el dólar estadounidense, fueron remediados al tipo de cambio histórico conforme a la NIF 23.

f. Previsiones para desvalorización y deterioro de inventarios

No Aplica

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se considerarán dentro del concepto de efectivo los saldos en efectivo, disponibilidades en cuentas bancarias y toda inversión de muy alta liquidez, con vencimiento originalmente pactado no superior a tres meses.

h. Previsión para cuentas de dudoso cobro/incobrables

La sociedad aplica una política de previsión de incobrables aprobada por su Directorio mediante Acta N.º 11 del 26 de marzo de 2024. Esta política establece lineamientos para la segmentación, gestión y clasificación de la cartera vencida, con el objetivo de reflejar razonablemente el riesgo de incobrabilidad en los estados financieros.

Las cuentas a cobrar se agrupan en tramos de morosidad, asignándoles porcentajes de previsión conforme al grado de antigüedad de la deuda:

Tramo	Días de mora	Previsión
Tramo 4	91 a 120 días	5%
Tramo 5	121 a 150 días	10%
Tramo 6	151 a 180 días	15%
Tramo 7	181 a 359 días	50%
Judiciales	360 días o más	100%

i. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se exponen a su costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada. El costo de las mejoras que extienden la vida útil de los bienes o aumentan su capacidad productiva es imputado a las cuentas respectivas del activo.

La depreciación es calculada por el método de línea recta. La cantidad depreciable de un activo es determinada después de deducir el valor residual del activo, y está conforme a lo establecido en la Ley 6380/19, Art. 11 y las mismas son determinadas sobre la base de las tasas establecidas en el Decreto 3182/19, Art. 31.

Los gastos de mantenimiento son cargados a resultados.

j. Goodwill

No Aplica

k. Reconocimiento de ingresos y egresos

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los ingresos por alquileres se reconocen según el principio del devengamiento.

Los ingresos y costos derivados de contratos de construcción (obras en curso) se reconocen conforme al grado de avance, de acuerdo con los criterios establecidos en la NIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Los ingresos y costos de obras culminadas se reconocen al momento de la entrega de la posesión al cliente.

Los gastos se reconocen cuando se incurre en ellos, bajo el principio del devengado, independientemente del momento de su pago, afectando directamente el resultado del ejercicio.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

I. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta que se carga a los resultados del año 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 por el reconocimiento del cargo o el ingreso originado por la aplicación del impuesto diferido, si los hubiere.

m. Restricciones a la distribución de utilidades

La única restricción de utilidades es la reserva legal del 5% de resultados después de impuestos hasta el 20% del capital.

n. Otros principios, prácticas y métodos

Los ingresos son considerados por avance de obra

Las Propiedades de Inversion son valuadas a su valor de mercado

o. Derechos en Fideicomiso

No Aplica



NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Contempla los saldos en efectivo y billetera electronica mantenidos en tesoreria, asi como los saldos en cuenta de libre disponibilidad en bancos de plaza. La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	En guaranies	
	31.12.2024	31.12.2023
Caja	1.526.983.892	640.680.945
Recaudaciones a depositar	0	30.546.798
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	215.278.389	824.083.391
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	470.417.083	1.381.181.444
Billetera Electrónica	1.276.626.842	424.601.579
Total	3.489.306.206	3.301.094.157

Políticas contables aplicadas

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos mantenidos en caja, cuentas corrientes en bancos, billeteras electrónicas y otros medios líquidos disponibles para uso inmediato.

Conciliación con el estado de flujos de efectivo

Los saldos presentados en esta nota coinciden con los montos expuestos en el Estado de Flujos de Efectivo.

Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen saldos de efectivo sujetos a restricciones para su uso por parte de la entidad

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, esta cuenta incluye inversiones temporales realizadas en el Sistema Financiero Local, específicamente en las entidades Banco BASA S.A.E.C.A. y Banco Sudameris S.A.E.C.A., con instrumentos denominados en moneda local.

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes	602.000.000	602.000.000
Total	602.000.000	602.000.000

Políticas contables aplicadas

Las inversiones temporales comprenden colocaciones de excedentes de efectivo en instrumentos financieros emitidos por entidades bancarias locales, con alta liquidez y vencimientos menores a un año. Estas inversiones se registran al costo, ya que no están destinadas a la venta activa en mercados financieros, y se consideran de bajo riesgo.

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES
a) Detalle de saldos del corto plazo al cierre y comparativo con el ejercicio anterior:

		En guaraníes	
		31.12.2024	31.12.2023
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares	29.159.984.506	27.835.134.478
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares	248.053.583	110.000.000
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*)	Moneda Extranjera Dólares	-65.777.034.394	-75.615.410.326
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)	Moneda Extranjera Dólares	63.045.670.069	66.528.787.633
Alquileres a Cobrar	Moneda Extranjera Dólares	64.155.000	26.800.000
Financiamiento a Facturar	Moneda Extranjera Dólares	119.935.581	122.017.780
Menos Previsiones	Moneda Extranjera Dólares	-814.570.413	-35.184.830
Total		26.046.193.932	18.972.144.735

b) Detalle de saldos del largo plazo al cierre y comparativo con el ejercicio anterior:

		En miles de guaraníes	
		31.12.2024	31.12.2023
Deudores por ventas locales - LP	Moneda Extranjera Dólares	19.305.519.963	32.017.415.336
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos - LP (*)	Moneda Extranjera Dólares	-9.746.590.338	-44.076.440.607
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - LP (**)	Moneda Extranjera Dólares	9.917.743.304	19.492.434.166
Financiamiento a Facturar - LP	Moneda Extranjera Dólares	232.450.192	216.125.868
Total		19.709.123.121	7.649.534.763

(*) Corresponde a la venta facturada por el total del precio pactado en los contratos de ventas anticipadas.

(**) Corresponde a Ingresos devengados al 31.12.24 y 31.12.23 respectivamente de las unidades de proyectos, del Zuba vendidas anticipadamente, el cual ha sido estimado en función del precio total de venta acordado en cada contrato y el grado de avance del proyecto, cuya contrapartida se expone en el ingreso bajo la cuenta de Ventas.

Política contable aplicada

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen los saldos pendientes de cobro por la venta de unidades inmobiliarias, intereses a facturar, financiación a clientes y otras prestaciones vinculadas al desarrollo de proyectos. Estas se reconocen inicialmente al valor nominal de la transacción y, posteriormente, se presentan netas de una estimación por pérdidas crediticias esperadas, de conformidad con la política de provisiones aprobada por acta de directorio N° 11 del 26 de marzo de 2024.

Adicionalmente, se incluyen anticipos recibidos de clientes por ventas anticipadas. A los efectos de exposición, dichos saldos se analizan y clasifican como activos o pasivos, según el grado de avance de obra versus lo cobrado:

→ Cuando el avance de obra es mayor al porcentaje cobrado, el diferencial se reconoce como activo por ingresos devengados.

→ Cuando el porcentaje cobrado es mayor al avance de obra, el diferencial se registra como pasivo por cobros anticipados.

Composición de la cartera de créditos por ventas		31.12.24	
Situación		Monto	% Previsiones sobre Cartera
A Total Cartera no Vencida		46.493.314.000	94,63%
B. Total Cartera Vencida		2.636.784.825	5,37%
Composición Cartera Vencida			
Normal		1.705.889.674	3,47%
En Gestión de Cobro		318.482.413	0,65%
En Gestión de Cobro Judicial *)		612.412.738	1,25%
Total de la cartera de créditos (A+B)			
		49.130.098.825	
(-) Total Previsiones		-814.570.413	
TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS		48.315.528.412	
Observaciones			
<u>Criterios de Clasificación utilizados</u>			
Normal - Mora Preventiva	De		A
Normal - Mora Temprana	0		30
Normal - Mora Administrativa	1		60
Normal - Mora preventiva	61		90
En Gestión de Cobro - Mora Media	91		120
En Gestión de Cobro - Mora Ata	121		150
En Gestión de Cobro - Prejudicial	151		180
En Gestión de Cobro Judicial	181		359
	360		En adelante

* Sin iniciar procesos judiciales

Política de provisión por incobrables

ZUBA S.A.E.C.A. aplica una política segmentada de provisión por incobrables basada en tramos de mora, según días de atraso acumulados. Esta política fue definida y aprobada mediante acta de directorio N° 11, y tiene como objetivo reflejar razonablemente las pérdidas esperadas en la recuperación de créditos.

Los porcentajes de provisión aplicados son:

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Tramo	Días vencidos	Porcentaje de provisión
Tramo 4 – Mora Media	91 a 120 días	5%
Tramo 5 – Mora Alta	121 a 150 días	10%
Tramo 6 – Prejudicial	151 a 180 días	15%
Tramo 7 – Judicial	181 a 359 días	50%
Judicial >360 días	Más de 360 días	100%

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS
a) Detalle de saldos del corto plazo al cierre y comparativo con el ejercicio anterior:

Corrientes Concepto	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Créditos con entidades Vinculadas		
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	397.932.455	0
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	15.847.803	0
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	-15.847.803	0
Gastos a Recuperar	6.375.061.920	3.929.656.142
Créditos Fiscales		
Credito Fiscal	1.597.450.701	494.598.541
Credito Financiero	23.803.327	92.727
Crédito retención IDU	0	2.748.940
Créditos no Aplicados	65.265.661	179.933.139
Anticipos a Proveedores		
Anticipo a Proveedor - Compra de Inmueble	328.113.240	305.070.780
Anticipo Proveedor	233.485.142	2.466.211.982
Anticipo Proveedor-Comisionista	0	46.813.838
Anticipo Proveedor U\$D	494.319.158	0
Otros Creditos		
Anticipo al Personal	39.399.772	25.769.487
Contratos a Ejecutar - PWC	945.278.620	0
Viaticos a Rendir	40.768.750	0
Gastos a Facturar	167.117.862	52.460.152
Anticipo - Administración de alquiler	334.330.676	30.000.936
Prestamos a terceros	782.781.500	0
Expensas Admin. De alquileres	116.549.869	67.934.971
Garantias Pagadas	37.000.000	37.000.000
Gastos de Proyectos	7.210.915.819	5.586.099.475
Total	19.189.574.472	13.224.391.110

a) Detalle de saldos del largo plazo al cierre y comparativo con el ejercicio anterior:

No corrientes Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Garantia de Alquiler - Oficina Adm	25.780.326	0
Total	25.780.326	0

Política contable aplicada

El rubro de Otros Créditos está compuesto por anticipos a proveedores y funcionarios, créditos fiscales a favor de la entidad, préstamos e intereses con partes vinculadas, gastos a recuperar relacionados con proyectos en desarrollo y otros saldos pendientes de reconocimiento en el estado de resultados o destinados a futuras inversiones.

Estos créditos se reconocen inicialmente por su valor nominal y se clasifican como activos corrientes o no corrientes según su expectativa de realización, conforme al principio de devengamiento. No se incluyen saldos cuya recuperación esté sujeta a incertidumbre significativa

Revelaciones requeridas por NIF

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

→ **Relación con partes vinculadas:** Los préstamos otorgados a entidades vinculadas, junto con los intereses devengados y no facturados, se exponen por separado conforme a los requerimientos de revelación de partes relacionadas. No existen condiciones preferenciales sobre estos saldos.

→ **Créditos fiscales:** Incluyen saldos de IVA a favor, créditos financieros por pagos a cuenta y retenciones que serán utilizados para compensación de futuras obligaciones tributarias. Se reconocen únicamente cuando hay certeza razonable de su recuperabilidad.

→ **Anticipos y gastos a recuperar:** Se componen de entregas a cuenta para compras de inmuebles, proveedores y proyectos específicos, cuyos saldos serán compensados con entregas o servicios futuros.

→ **Clasificación por vencimiento:** Los saldos se clasifican como corrientes cuando su recuperación se espera dentro de los 12 meses siguientes, y como no corrientes cuando exceden dicho plazo.

NOTA 7 – INVENTARIOS

Detalle de inventarios al cierre:

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Mercaderías		
Articulos para la Venta NAYAX	63.983.867	63.983.867
Mercaderías-Tapabocas	174.350.166	0
Productos terminados		
Inmueble Terreno Zuba IV	0	80.198.320
Construcciones-Edificio Zuba IV	0	808.310.124
Inmueble Terreno Zuba V	86.203.876	0
Inmueble Terreno Zuba VI	77.112.232	0
Inmueble Terreno Zuba VII	104.496.390	0
Inmueble Terreno Zuba 9 Encarnacion	213.669.127	0
Construcciones-Edificio Zuba V	1.518.596.542	0
Construcciones-Edificio Zuba VI	986.485.994	0
Construcciones-Edificio Zuba VII	838.038.562	0
Construcciones-Edificio Zuba 9 Encarnacion	2.274.873.268	0
Productos en proceso		
Inmueble Terreno Zuba V	0	1.356.790.117
Construcciones-Edificio Zuba V	0	22.863.255.452
Iva costo - construccion ZUBA V	0	586.704.624
Avance de Obra - Zuba V	0	-22.066.702.973
Inmueble Terreno Zuba VI	0	1.356.790.118
Construcciones-Edificio Zuba VI	0	12.216.038.401
Iva costo - construccion ZUBA VI	0	567.079.006
Avance de Obra - Zuba VI	0	-11.724.100.715
Inmueble Terreno Zuba VII	0	2.171.072.022
Construcciones-Edificio Zuba VII	0	16.270.584.336
Iva costo - construccion ZUBA VII	0	657.128.703
Avance de Obra - Zuba VII	0	-12.579.235.623
Inmueble Terreno Zuba 9 Encarnacion	0	1.271.953.800
Construcciones-Edificio Zuba 9 Encarnacion	0	9.490.192.759
Iva costo - construccion ZUBA 9 T1	0	666.939.070
Avance de Obra - Zuba 9 T1	0	-6.484.613.599
Inmueble Terreno Zuba 8	3.798.157.425	3.798.157.425
Construcciones-Edificio Zuba 8	22.467.758.657	11.059.776.850
Iva costo - construccion ZUBA 8	1.670.203.578	932.552.976
Avance de Obra - Zuba 8	-25.615.552.248	-8.058.567.899
Inmueble Terreno Zuba 10	1.916.204.400	1.916.204.400
Construcciones-Edificio Zuba 10	15.717.683.961	5.071.577.892
Iva costo - construccion ZUBA 10	1.037.177.333	367.937.528
Avance de Obra - Zuba 10	-13.622.187.265	-2.359.742.971
Inmueble Terreno Zuba 9 - Torre 2 Encarnacion	2.292.211.200	2.292.211.200
Iva costo - construccion ZUBA 9 T2	523.804.082	45.356.123
Construcciones- Edificio Zuba 9 Torre 2- Encarnaci	7.344.464.923	666.353.206
Avance de Obra - Zuba 9 T2	-5.206.414.001	0
Inmueble Terreno Zuba 12 CDE	3.007.812.100	3.007.812.100
Construcciones- Edificio Zuba 12 - CDE	13.677.191.855	109.191.267
Iva costo - construccion ZUBA 12	899.819.015	20.429.163
Avance de Obra - Zuba 12	-5.838.678.487	0
Construcciones- Edificio Zuba 13 - Las Margarita	11.393.056.135	88.913.714
Iva costo - construccion ZUBA 13	722.271.850	61.335.908
Inmueble Terreno Zuba 13	1.845.892.500	1.845.892.500
Avance de Obra - Zuba 13	-7.679.685.026	0
Inmueble Terreno Zuba Plaza	10.955.965.631	0

NOTA 7 – INVENTARIOS

Construcciones -Edificio Zuba Plaza- CIT	7.500.005.389	824.396.709
Iva costo - construccion ZUBA plaza	683.454.565	131.825.875
Avance de Obra - Zuba Plaza T1-14	-1.496.644.764	0
Avance de Obra - Zuba Plaza T2-15	-1.614.577.157	0
Avance de Obra - Zuba Plaza T3-16	-1.274.133.999	0
Avance de Obra - Zuba Plaza T4-17-CORP	-91.288.670	0
Inmueble Terreno Zuba 18	2.330.394.484	1.743.805.653
Construcciones - Edificios Zuba 18	4.939.892.906	0
Iva costo - construccion ZUBA 18	313.600.419	0
Avance de Obra - Zuba 18	-940.791.511	0
Inmueble Terreno Zuba 19	0	1.743.805.653
Inmueble Terreno Zuba 20	936.352.442	0
Construcciones- Edificio Zuba 20	48.262.569	0
Iva costo - construccion ZUBA 20	18.950.924	0
Inmueble Terreno Zuba 21	936.352.442	0
Inmueble Terreno Zuba 22	2.227.087.196	0
Construcciones- Edificio Zuba 21	57.442.329	0
Iva Costo - construccion ZUBA 22	4.801.117	0
Iva Costo - construccion ZUBA 21	10.234.325	0
Inmueble terreno - Banco tierra	17.000.170.054	0
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario	0	0
Total	79.234.532.702	42.881.593.081

Política contable aplicada

Los inventarios comprenden bienes destinados a la venta, tales como terrenos, construcciones y productos terminados o en proceso. Estos se encuentran registrados al costo histórico, sin ajustes por inflación ni revaluación.

La entidad clasifica sus inventarios de la siguiente manera:

Terrenos: Se registran por su costo histórico documentado de adquisición.

Construcciones: Se registran por el monto facturado por la constructora correspondiente a los contratos vigentes, más los costos indirectos atribuibles como impuestos inmobiliarios, impuesto a la construcción, vallados, servicios básicos, gastos técnicos y otros adicionales relacionados con la ejecución de obra.

IVA costo: Representa el impuesto al valor agregado no recuperable, derivado de las compras de bienes y servicios utilizados en las obras. Su cálculo se realiza en base a la liquidación mensual del IVA, identificando el componente no acreditable que se capitaliza como mayor valor del inventario.

Avances de obra: Representa el reconocimiento proporcional del ingreso según el grado de avance del proyecto. Su determinación se realiza en base al reporte mensual emitido por el Departamento de Proyectos, y al margen de rentabilidad calculado para cada desarrollo. A partir de esta información se estima el porcentaje de avance físico y financiero, el cual se compara con los costos acumulados para determinar si corresponde registrar un ajuste positivo o negativo en el inventario.

Clasificación y exposición

Los inventarios se agrupan según su estado de avance en:

Mercaderías: Bienes disponibles para la venta directa que no forman parte del giro principal del negocio. Corresponden principalmente a artículos vinculados al proyecto NAYAX, un emprendimiento actualmente en pausa, y a mercaderías adquiridas de forma ocasional, como los tapabocas, cuya comercialización no constituye una actividad habitual de la empresa.

Productos terminados: Corresponden a unidades cuya construcción ha sido finalizada, encontrándose disponibles para entrega. Cada unidad se encuentra individualizada a su costo unitario, calculado en proporción al valor asignado al terreno y a los costos incurridos en la construcción.

Productos en proceso: Proyectos en ejecución que incluyen terrenos, construcciones, IVA no recuperable y ajustes por avance de obra.

NOTA 7 – INVENTARIOS

Revelaciones requeridas por NIF

→ **Medición:** Todos los componentes del inventario están medidos al costo. No se reconocen ajustes por revaluación ni se aplican métodos como el valor neto realizable de forma sistemática, salvo cuando se identifica deterioro.

→ **Valor neto realizable:** La entidad evalúa periódicamente si el valor de realización estimado de los inventarios es menor al valor contable.

Al cierre del ejercicio, no se identificaron deterioros ni se constituyeron provisiones por desvalorización.

→ **Costos indirectos capitalizados:** Se incluyen todos aquellos necesarios para llevar los activos a su condición operativa, como impuestos, vallados, conexiones de servicios, y demás costos atribuibles.

→ **Criterio de clasificación:** La presentación distingue claramente productos terminados de aquellos en proceso, permitiendo evaluar el avance de los proyectos en curso.

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Inversiones en asociadas	4.189.331.765	3.521.000.000
Total	4.189.331.765	3.521.000.000

Las inversiones en sociedades donde se ejerce control se describen a continuación:

a) Datos sobre la sociedad:

Nombre de Sociedad	RUC	Cantidad de acciones	Participación sobre los votos (%)	Total Inversión	Participación sobre el Patrimonio Neto (%)
ELEVA INVERSIONES SOCIEDAD ANONIMA	80144336-9	138	55%	138.000.000	55%

Eleva Inversiones S.A. fue constituida el 01/04/2024 por Escritura Pública N° 245, la cual cuenta con una Escritura Complementaria N° 417, la inversión fue registrada en la contabilidad posterior a la salida de Registros públicos de la misma.

Las inversiones en sociedades donde no se ejerce control se describen a continuación:

a) Datos sobre la sociedad:

Nombre de Sociedad	RUC	Cantidad de acciones	2024	
			Total Patrimonio neto	Total del resultado
LUODA SOCIEDAD ANONIMA *	80120949-8	5	5.150.939.925	-1.893.060.075
"VIVA BIEN - ZUBA" SOCIEDAD ANONIMA → Ex Maquiladora Panamericana **	80099561-9	17.935	2.951.723.605	-635.276.395

* Las acciones de LUODA S.A. fueron adquiridas el 22 de Diciembre del 2023.

** Escritura de Modificación de Razon social inscrita en Registros Públicos el 13/12/2024

b) Datos sobre la inversión:

Nombre de Sociedad	Cantidad de acciones	Participación sobre los votos (%)	Total Inversión	Participación sobre el Patrimonio Neto (%)	Total valuación patrimonial proporcional	Resultado sobre inversiones
LUODA SOCIEDAD ANONIMA *	5	50%	3.521.000.000	50%	2.575.469.963	-945.530.038
"VIVA BIEN - ZUBA" SOCIEDAD ANONIMA → Ex Maquiladora Panamericana **	17.935	50%	1.791.000.000	50%	1.475.861.803	-315.138.198

Política contable aplicada

Las inversiones en asociadas donde se ejerce influencia significativa, pero no control, se contabilizan mediante el método de la participación patrimonial, reconociendo en resultados la proporción del resultado neto de cada entidad participada.

En los casos donde ZUBA S.A.E.C.A. ejerce control, las inversiones no se presentan consolidadas en estos estados financieros, ya que los estados financieros consolidados se elaboran y presentan en un informe separado, conforme a lo dispuesto por las Normas de Información Financiera vigentes



NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

En guaraníes

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Revalúo del año	Valor de origen revaluado al final del año	Depreciación acumulada revaluada al inicio del año	Depreciación del año	Bajas de depreciaciones acumuladas	Revalúo depreciación acumulada del año	Depreciación acumulada revaluada al final del año	Valor neto contable	
											31.12.2024	31.12.2023
Muebles y Útiles	65.155.276	21.715.455	0	0	86.870.731	6.315.397	13.303.630	0	0	19.619.027	73.567.101	65.155.276
Equipos de Informática	87.768.793	132.844.045	0	0	220.612.838	16.595.842	45.339.224	0	0	61.935.066	175.273.614	87.768.793
Construcciones-Edificios Zuba I	2.279.044.668	0	0	0	2.279.044.668	100.673.451	50.336.726	0	0	151.010.177	2.228.707.942	2.329.381.395
Construcciones-Edificios Zuba II	301.562.734	0	0	0	301.562.734	13.271.330	7.785.294	0	0	21.056.624	293.777.440	309.348.028
Construcciones-Edificios Zuba III	913.965.890	166.981.861	0	0	1.080.947.751	37.735.677	23.173.362	0	0	60.909.039	1.057.774.389	924.794.287
Construcciones-Edificios Zuba IV	1.461.599.265	0	0	0	1.461.599.265	36.339.523	36.339.525	0	0	72.679.048	1.425.259.740	990.733.565
Construcciones-Edificios Zuba 5	0	1.665.800.256	0	0	1.665.800.256	0	0	0	0	0	1.665.800.256	0
Construcciones-Edificios Zuba 6	0	1.964.193.636	0	0	1.964.193.636	0	0	0	0	0	1.964.193.636	0
Construcciones-Edificios Zuba 7	0	2.947.779.720	0	0	2.947.779.720	0	0	0	0	0	2.947.779.720	0
Construcciones-Edificios Zuba 9 Torre 1	0	506.097.692	0	0	506.097.692	0	0	0	0	0	506.097.692	0
Revaluo - Propiedad, Planta y Equipo	0	0	0	15.028.971.450	15.028.971.450	0	0	0	0	0	15.028.971.450	0
Obras en Curso	0	837.592.717	0	0	837.592.717	0	0	0	0	0	837.592.717	0
Totales	5.109.096.626	8.243.005.382	0	15.028.971.450	28.381.073.458	210.931.220	176.277.761	0	0	387.208.981	28.204.795.697	4.707.181.344

Política contable aplicada

Los bienes del rubro se encuentran registrados al costo histórico, excepto aquellos que han sido revaluados a valor razonable (mercado) conforme a la NIF N° 11. La depreciación se calcula por el método lineal, aplicando las tasas definidas en función a la vida útil estimada de cada categoría de activo.

El rubro incluye:

→ **Bienes de uso propios:** como equipos informáticos, muebles y útiles.

→ **Departamentos, cocheras y bauleras propiedad de ZUBA S.A.E.C.A.** que se encuentran arrendados a terceros. Estos activos se registran bajo propiedades de inversión, y han sido revaluados al valor de mercado, considerando un precio de referencia de USD 1.200 por metro cuadrado, conforme a tasaciones internas basadas en valores de mercado comparables en la zona.

Revaluación de activos

Durante el ejercicio 2024, se procedió al reconocimiento de un revalúo de propiedades por un total de Gs. 15.028.971.450, el cual se expone de forma separada en la tabla de movimientos del activo.

Este revalúo fue determinado considerando:

→ Tasaciones internas.

→ Valores de referencia de mercado de propiedades comparables.

→ Superficie total construida aplicable a la unidad revaluada.

Los efectos del revalúo fueron reconocidos en el patrimonio neto, en una cuenta de "Ajuste por revalúo", de acuerdo con lo dispuesto en la NIF N° 11.

Bienes arrendados y uso económico



NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los departamentos, cocheras y bauleras revaluados forman parte de la estrategia de inversión de ZUBA, al ser utilizados con fines de renta inmobiliaria. Aunque se incluyen dentro de propiedades, planta y equipo, se distinguen por su uso económico diferente (generación de ingresos por arrendamiento), por lo cual su revalúo busca reflejar razonablemente su valor económico recuperable.

Obras en curso

Las "Obras en Curso" comprenden desembolsos realizados por construcciones aún no finalizadas, y no se encuentran sujetas a depreciación. Estas se activan al momento de culminación de la obra y se reclasifican según su destino final.

Consideraciones adicionales conforme a la NIF N° 11

No existen restricciones de uso sobre los activos incluidos en esta nota (por ejemplo, garantías o embargos).

No se reconocieron pérdidas por deterioro en el ejercicio 2024.

No se han capitalizado intereses como parte del costo de los activos.

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Gastos de Proyectos de Inversión	3.678.014.087	0
Total	3.678.014.087	0

Política contable aplicada

Los activos incluidos en esta cuenta corresponden a bienes inmuebles no corrientes cuyo destino final aún no ha sido definido por la Dirección. Se encuentran clasificados como activos disponibles para la venta conforme a la Norma de Información Financiera N° 12, dado que:

- La entidad no prevé su utilización inmediata en operaciones propias ni su desarrollo como proyecto activo;
- Se evalúa su venta o eventual integración futura a algún desarrollo inmobiliario;
- La recuperación de la inversión se considera probable mediante su disposición en el corto o mediano plazo.

Estos activos se presentan al **costo histórico**, y no se deprecian mientras estén en esta categoría, conforme a lo establecido por la NIF N° 12.

Situación al cierre del ejercicio

- El inmueble no presenta deterioro, ni restricciones legales o contractuales para su disposición.
- La decisión definitiva sobre su destino está sujeta a aprobación del Directorio.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Gastos de Constitucion	44.348.259	44.348.259
Amortizacion Acumuladas-Gastos de Constitucion	-44.348.259	-44.348.259
Software - Proyecto	16.998.836	0
Total general	16.998.836	0

Política contable aplicada

Los activos intangibles se reconocen por su **costo de adquisición o desarrollo**, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros para la entidad y que su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Información adicional relevante

- El importe registrado bajo "Software – Proyecto" corresponde a la adquisición de una solución tecnológica destinada a la gestión interna de la empresa. Se amortizará durante su vida útil estimada de 5 años, a partir de su puesta en funcionamiento.
- Los gastos de constitución se encuentran completamente amortizados y no generan efectos contables futuros.
- No existen deterioros reconocidos al cierre del ejercicio.
- Todos los activos intangibles están afectos a uso propio y no se encuentran comprometidos como garantía ni restringidos en su utilización.



NOTA 12 – GOODWILL

Goodwill	En guaranies	
	31.12.2024	31.12.2023
	NO APLICA	
Total general	0	0

NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

En guaraníes

Se componen por las cuentas por pagar comerciales y las provisiones de deudas por contratos por las obras a ser construidas junto con sus regularizadoras que representan las obras pendientes de construcción.

Corrientes	31.12.2024	31.12.2023
Proveedores locales	33.901.358.153	9.277.633.529
Proveedores por contrato CP	84.610.935.901	83.323.840.339
Bienes de Cambio por Contrato - CP	-84.442.369.379	-83.094.699.263
Total cuentas a pagar por comerciales	34.069.924.675	9.506.774.605

No Corrientes	31.12.2024	31.12.2023
Proveedores por Contrato - LP	132.820.906.597	72.338.048.861
Bienes de Cambio por Contrato - LP	-132.556.293.544	-72.139.118.780
Total cuentas a pagar por comerciales	264.613.053	198.930.081

Política contable aplicada

Este rubro refleja los compromisos comerciales y contractuales reales asumidos por ZUBA S.A.E.C.A., tanto con proveedores locales como con empresas constructoras contratadas para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Las deudas por contratos de obras se reconocen al momento de la firma del contrato con la constructora, respaldadas en presupuestos aprobados y cronogramas pactados. El registro se realiza mediante el siguiente asiento:

Bienes de Cambio por Contrato
a Proveedores por Contrato

Este asiento reconoce simultáneamente el compromiso de pago asumido (pasivo) y el valor capitalizable de la obra a ejecutar. Sin embargo, la cuenta "Bienes de Cambio por Contrato" no se presenta como activo, sino como una cuenta regularizadora del pasivo, permitiendo mostrar el compromiso neto asumido.

Esta metodología busca exponer con claridad el pasivo pendiente de ejecución, sin duplicar saldos entre activo y pasivo, y diferenciando entre el total contratado y lo efectivamente ejecutado.

NOTA 14 – PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

(a) Equivalentes al tipo de cambio referencial de la fecha de presentación

Corrientes	31.12.2024					31.12.2023				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos de Entidades Locales										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 1769945		USD	Dólar estadounidense	1.078.151.027	CODEUDORIA	6/12/2024	USD	Dólar estadounidense	1.711.621.566	CODEUDORIA
Banco Atlas - 2122668	4/3/2027	USD	Dólar estadounidense	959.494.424	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	12/3/2027	USD	Dólar estadounidense	959.846.675	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	3/6/2027	USD	Dólar estadounidense	339.727.171	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2027	USD	Dólar estadounidense							
<i>Banco Itau S.A.</i>										
Banco Itau - 220627052		USD	Dólar estadounidense	5.479.470.500	CODEUDORIA	16/6/2024	USD	Dólar estadounidense	571.363.571	CODEUDORIA
Banco Itau - 383171	31/5/2025	USD	Dólar estadounidense	1.722.119.300	CODEUDORIA					
Banco Itau - 382625	29/3/2025	USD	Dólar estadounidense							
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 1769945		USD	Dólar estadounidense	173.242.384	CODEUDORIA	6/12/2024	USD	Dólar estadounidense	81.435.242	CODEUDORIA
Banco Atlas - 2122668	4/3/2027	USD	Dólar estadounidense	161.274.046	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	12/3/2027	USD	Dólar estadounidense	179.872.621	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	3/6/2027	USD	Dólar estadounidense	62.477.157	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2027	USD	Dólar estadounidense							
<i>Banco Itau S.A.</i>										
Banco Itau - 220627052		USD	Dólar estadounidense	97.954.850	CODEUDORIA	16/6/2024	USD	Dólar estadounidense	10.313.606	CODEUDORIA
Banco Itau - 383171	31/5/2025	USD	Dólar estadounidense	61.571.714	CODEUDORIA					
Banco Itau - 382625	29/3/2025	USD	Dólar estadounidense							
(-) Intereses a Devengar										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 1769945		USD	Dólar estadounidense	-173.242.384	CODEUDORIA	6/12/2024	USD	Dólar estadounidense	-81.211.294	CODEUDORIA
Banco Atlas - 2122668	8/3/2024	USD	Dólar estadounidense	-161.274.046	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	13/3/2024	USD	Dólar estadounidense	-179.872.621	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	4/6/2024	USD	Dólar estadounidense	-62.477.157	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2024	USD	Dólar estadounidense							
<i>Banco Itau S.A.</i>										
Banco Itau - 220627052		USD	Dólar estadounidense	-97.954.850	CODEUDORIA	16/6/2024	USD	Dólar estadounidense	-10.285.243	CODEUDORIA
Banco Itau - 383171	5/6/2024	USD	Dólar estadounidense	-61.571.714	CODEUDORIA					
Banco Itau - 382625	3/4/2024	USD	Dólar estadounidense							
Total				10.538.809.097					2.283.237.448	

No Corrientes	31.12.2024					31.12.2023				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos de Entidades Locales										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 2122668	8/3/2024	USD	Dólar estadounidense	2.156.302.131	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	13/3/2024	USD	Dólar estadounidense	1.918.988.847	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	4/6/2024	USD	Dólar estadounidense	1.919.693.351	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2024	USD	Dólar estadounidense	679.454.342	CODEUDORIA					
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 2122668	8/3/2024	USD	Dólar estadounidense	108.996.531	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	13/3/2024	USD	Dólar estadounidense	107.647.564	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	4/6/2024	USD	Dólar estadounidense	143.779.819	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2024	USD	Dólar estadounidense	51.517.277	CODEUDORIA					
(-) Intereses a Devengar										
<i>Banco Atlas S.A.</i>										
Banco Atlas - 2122668	8/3/2024	USD	Dólar estadounidense	-108.996.531	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2124478	13/3/2024	USD	Dólar estadounidense	-107.647.564	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2141003	4/6/2024	USD	Dólar estadounidense	-143.779.819	CODEUDORIA					
Banco Atlas - 2151050	2/7/2024	USD	Dólar estadounidense	-51.517.277	CODEUDORIA					
Total				6.674.438.671					0	

Política contable aplicada

NOTA 14 – PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Los préstamos financieros se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costos de transacción si existiesen, y se actualizan posteriormente por el método del costo amortizado.

Los intereses devengados se reconocen en resultados según el método de la tasa efectiva. Los intereses a devengar se presentan como ajuste al valor nominal de la deuda, de forma separada en esta nota.

Los préstamos presentados corresponden a financiamiento recibido de entidades financieras locales, principalmente en dólares estadounidenses (USD), respaldados en su totalidad por garantías de tipo codeudoría. Los vencimientos y montos se detallan en las tablas anteriores, agrupados en corto y largo plazo, conforme a su vencimiento contractual.

Condiciones contractuales

- **Moneda:** Todos los préstamos están denominados en dólares estadounidenses.
- **Garantía:** CODEUDORÍA con socios de la empresa.
- **Tasa de interés:** A continuación se exponen las tasas de los préstamos vigentes al 31.12.24

Préstamos de Entidades Locales	TASAS
Banco Atlas - 2122668	7,50%
Banco Atlas - 2124478	7,50%
Banco Atlas - 2141003	7,50%
Banco Atlas - 2151050	7,50%
Banco Itau - 220627052	6,20%
Banco Itau - 383171	7,25%
Banco Itau - 382625	7,25%

- **Amortización:** Sistema de amortización francés, con cuotas mensuales o semestrales según el contrato.

Clasificación contable

Se presentan como pasivos corrientes aquellos préstamos cuyo vencimiento es dentro de los 12 meses siguientes al cierre.

El resto se clasifica como no corriente.

Los intereses devengados pero no pagados se exponen dentro del mismo rubro.

Los intereses a devengar (futuros) se presentan de forma separada como ajuste al pasivo bruto, reduciendo el monto total a pagar expuesto.



NOTA 15 – PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Bonos bursátiles	0	0
Intereses bursátiles a pagar	0	0
(-) Intereses a Devengar	0	0
Total general	0	0

NO APLICA

NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Remuneraciones y cargas sociales a pagar		
Sueldos y Jornales a Pagar	848.048	424.735
Aportes y Ret. a Pagar - IPS	69.251.888	30.720.576
Total	70.099.936	31.145.311

Política contable aplicada

Las obligaciones laborales se reconocen por el importe nominal devengado al cierre del ejercicio, incluyendo:

- Remuneraciones devengadas y aún no pagadas al personal dependiente.
- Aportes patronales y retenciones correspondientes al Instituto de Previsión Social (IPS), pendientes de pago a la fecha de cierre.

Estas obligaciones se reconocen conforme al principio de devengamiento, registrándose en el pasivo corriente hasta su cancelación en el mes siguiente.

NOTA 17 – IMPUESTOS A PAGAR

	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Impuestos a pagar		
Impuesto a la Renta a Pagar	126.830.393	1.168.170.543
Retención de IVA a pagar	6.872.680	44.018.418
Retención de Renta a Pagar	10.906.259	13.214.462
Total	144.609.332	1.225.403.423

Política contable aplicada

Los saldos por impuestos a pagar corresponden a obligaciones fiscales devengadas al cierre del ejercicio, que serán canceladas en el período siguiente conforme a los vencimientos tributarios establecidos por la Administración Tributaria.

Detalles y consideraciones

- El **Impuesto a la Renta a Pagar** corresponde a la determinación impositiva del ejercicio, conforme a lo dispuesto por la Ley 6380/19 del régimen tributario. Su importe refleja el monto calculado por la empresa en base al resultado contable ajustado por diferencias fiscales.
- Las **retenciones de IVA y de Renta** corresponden a obligaciones como agente de retención, pendientes de transferencia al fisco al cierre del ejercicio.
- No existen litigios fiscales ni deudas tributarias en controversia al cierre del ejercicio.

NOTA 18 - PROVISIONES

Provisiones	En guaranies	
	31.12.2024	31.12.2023
IVA a Facturar	1.187.649	-
Financiamiento a Devangar CP	19.678.303	86.386.312
Total	20.865.952	86.386.312

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Corrientes	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Otros pasivos corrientes		
Tarjeta de Credito - Banco Itau a Pagar	98.215.391	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba I	59.760.190	47.387.105
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba II	63.659.128	48.525.731
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba III	24.977.963	22.475.000
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba IV	60.179.444	42.034.786
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	74.480.398	17.435.000
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	25.454.968	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	50.245.904	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 8	37.977.791	275.678.243
Garantía p/Reserva Vta.Dpto. Zuba IV	-	185.859.773
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 5	-	208.020.187
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 6	-	106.224.314
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 7	-	913.657.293
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 9 Encarnacion	10.254.482	259.321.054
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 10	3.921.705	10.925.430
Garantía p/ Reserva Vta. Depto Zuba Plaza	16.714.307	1.417.950.377
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 13	10.604.290	82.960.432
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 12 - CDE	7.843.410	128.490.340
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 19	-	3.641.810
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 18	64.787	51.713.702
Anticipo de Clientes Alquileres	46.367.198	64.246.564
Anticipo de Clientes Gs	25.570.566	1.059.886.293
Anticipo de Clientes U\$D	847.115.261	-
Cobros a reembolsar - Vivabien	1.016.194.654	-
Financiamiento a Cobrar CP	6.533.581.372	25.848.998
Expensas Cobradas Zuba IV - Adm	35.174.797	-
Administración de Inmuebles Zuba II	128.707.454	74.731.433
Administración de Inmuebles Zuba I	-	1.619.048
Administración de Inmuebles Zuba III	30.119.770	45.349.866
Administración de Inmuebles Zuba 4	157.183.597	62.403.120
Administración de Inmuebles Zuba 5	360.871.120	6.947.144
Administración de Inmuebles Zuba 6	24.926.590	-
Administración de Inmuebles Zuba 7	100.986.677	-
Dividendos a Pagar	-	134.495.902
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13 Grav. 5% U\$D	6.240.117.405	-
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 13 Exentas U\$D	14.548.531.311	-
Ventas por Contrato Diferido - CP	52.001.877.671	19.281.124.688
Clientes por contrato - CP	-52.656.486.713	-19.253.865.521
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	-196.257.254	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	-134.580.884	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	-570.321.500	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 CP	-223.220.113	-
(-) Ventas por Contrato Zuba IV - CP	-117.882.975	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio CP *	-3.182.332.354	0
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - Pasivo - CP **	-11.163.265.143	0
Total	14.397.332.665	5.325.088.112
No Corrientes	31.12.2024	31.12.2023
Otros pasivos corrientes		
Pasivos por Impuestos Diferidos	4.703.692.345	2.522.089.817
Financiamiento a Devengar LP	295.223.635	335.883.871
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 10 Exentas U\$D	-	14.343.482.464
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 10 Grav. 5 % U\$D	-	6.147.203.062
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 12 Exentas U\$	-	1.710.114.509
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 12 Grav. 5%	-	732.905.831
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13 Grav. 5% U\$D	-	4.205.029.659
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 13 Exentas U\$D	-	9.800.831.319
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Exentas U\$	61.693.784.394	30.353.292.210
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Grav. 5%	26.589.016.986	13.124.760.541
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 18 Exentas U\$D	7.112.183.809	-
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 18 Gav. 5% U\$D	3.048.078.776	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20 Exenta U\$D	3.084.644.060	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20 Grav. 5% U\$D	1.321.990.311	-

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 21 Exenta U\$D	1.046.471.062	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 21 Grav. 5% U\$D	448.487.598	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22 Exenta U\$D	1.026.152.086	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22 Grav. 5% U\$D	439.779.466	-
Ventas por Contrato Diferido - LP	76.817.629.822	35.436.585.701
Financiamiento a Cobrar LP	8.269.353.394	7.866.790.566
Clientes por contrato - LP	-84.954.521.885	-37.310.009.568
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	-357.195.937	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	-240.279.775	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	-1.843.812.643	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 LP	-841.090.564	-
Vtas de Dptos Zuba 18 - Avance de Obra	-1.314.269.382	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio *	-15.450.803.415	-35.962.482.185
Ingreso devengado por ventas anticipadas de unidades de proyectos - Pasivo - LP **	-7.862.339.626	-3.032.610.794
Total	83.032.174.517	50.273.867.003

(*) Corresponde a los saldos de las Cuentas por cobrar facturadas en su totalidad que regularizan el pasivo debido a que el Avance de obra es inferior a lo que el cliente abono

(**) Corresponde a Ingresos devengados, vendidos anticipadamente, los cuales han sido estimados en función del precio total de venta acordado en cada contrato y el grado de avance del proyecto, cuya contrapartida se expone en el ingreso bajo la cuenta de Ventas.

Política contable aplicada

El rubro de Otros Pasivos comprende principalmente obligaciones contractuales relacionadas a anticipos de clientes por ventas de inmuebles, administración de alquileres, garantías entregadas por reservas (alquiler y venta), financiamientos a cobrar, dividendos a pagar y otras obligaciones surgidas de la ejecución de proyectos.

Los saldos vinculados a ventas de inmuebles se reconocen en función al grado de avance de obra de cada proyecto, conforme al criterio de devengamiento establecido por las NIF. Las ventas diferidas y las cuentas por cobrar se presentan netas en esta nota para exponer de forma transparente el compromiso pendiente con los clientes.

Revelaciones requeridas
✓ Anticipos de clientes:

Corresponden a importes recibidos por ventas de unidades inmobiliarias. Se reconocen como pasivo hasta que el avance de obra justifique su reconocimiento como ingreso.

La clasificación entre corriente y no corriente depende del cronograma del proyecto y la entrega estimada.

✓ Garantías de alquiler y de ventas (reservas):

Las Garantías de Alquiler son depósitos recibidos como compromiso de parte del cliente para reservar inmueble los cuales tienen la opción de devolver el dinero al final del contrato si no hay incumplimientos.

Las Garantía para Reserva de unidades son importes recibidos como reservar inmuebles hasta que se defina la unidad específica a ser optada por el cliente.

✓ Ventas por contrato diferido y regularizadoras:

Se exponen los ingresos por ventas de unidades (contratos firmados con clientes) los cuales se exponen en esta cuenta hasta que sean debidamente facturados.

Las cuentas de regularización por Clientes a cobrar ajustan el pasivo reflejando el saldo neto de las operaciones.

Las cuentas de regularización por avance de obra ajustan el pasivo reflejando los avances físicos certificados por el área de proyectos.

✓ Financiamientos a cobrar:

Son los intereses acordados en los planes de pago.

Se clasifican entre corriente y no corriente según su vencimiento.

✓ Cobros a reembolsar:

Fondos recibidos en representación de terceros (entidad vinculada) que se deben reintegrar según las condiciones contractuales.

✓ Tarjetas de crédito y dividendos a pagar:

Se reconocen como pasivos corrientes conforme a su exigibilidad al cierre del ejercicio.

**NOTA 20 – CAPITAL INTEGRADO**

El capital social asciende a la suma de G. 15.000.000.000.- (Guaraníes quince mil millones); está compuesto por 15.000 (quince mil) Acciones Nominativas, Ordinarias e Individuales; el valor nominal de las acciones es de G. 1.000.000 (Guaraníes un millón), hallándose integradas por valor de G. 15.000.000.000.- (Guaraníes quince mil millones). Cada acción dará derecho a un voto. Además, se expone el importe de los Aportes para futura integración de capital.

Fecha	31.12.2024	31.12.2023
Monto Capital Social	15.000.317.353	15.000.317.353
Monto Capital Integrado	15.000.000.000	15.000.000.000
Aporte para futura integración de capital	317.353	317.353
Cantidad de Acciones	15.000	15.000
Valor Nominal de Acciones	1.000.000	1.000.000
Total	15.000.317.353	15.000.317.353

NOTA 21 – RESERVAS

	31.12.2024	31.12.2023
a Reserva de revalúo	0	0

No aplica.

b Reserva legal	2.337.972.643	1.420.066.470
------------------------	---------------	---------------

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. Zuba S.A. no ha alcanzado el valor máximo de la Reserva legal de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 1.034/83 , motivo por el cual el saldo varia en los ejercicios comparados.

c Reservas estatutarias	0	0
--------------------------------	---	---

No aplica

d Reservas facultativas	2.423.700.246	0
--------------------------------	---------------	---

La reserva facultativa fue creada mediante la decision de los accionistas en la asamblea de fecha 08/04/2024 por Gs. 7.333.810.028. En fecha 08/07/2024 por Asamblea Ordinaria se decidio la distribucion de Gs. 4.910.109.782

NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

	31.12.2024	31.12.2023
Diferencia transitoria por conversión	-6.687.218.755	-

Política contable aplicada:

Conforme a lo establecido en la NIF N° 23 – Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, la entidad mantiene su moneda funcional en dólares estadounidenses, mientras que la moneda de presentación de los estados financieros es el guaraní paraguayo.

En consecuencia, se generan diferencias por conversión al aplicar los siguientes criterios:

- Activos y pasivos monetarios: convertidos al tipo de cambio promedio de la fecha de cierre.
- Activos no monetarios y patrimonio: convertidos al tipo de cambio histórico.
- Resultados: convertidos al tipo de cambio promedio del ejercicio.

Conforme a la NIF N° 21 del CCPy, las diferencias por conversión resultantes de la presentación de estados financieros en una moneda distinta de la funcional se reconocen directamente en el patrimonio. Estas diferencias solo se trasladan al resultado del ejercicio cuando se liquida la inversión neta correspondiente.

Información adicional:

Esta diferencia no representa una pérdida realizada ni afecta el flujo de efectivo.

Se trata de un ajuste contable para efectos de presentación en moneda de reporte.

El tipo de cambio utilizado al cierre fue de:

TC Promedio Año 2024	7.561,29
TC Cierre Promedio	7.827,82



NOTA 23 – RESULTADOS ACUMULADOS

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	22.098.011.759	9.507.723.072
Totales	22.098.011.759	9.507.723.072



NOTA 24 – INTERES MINORITARIO

	En guaranies	
	31.12.2024	31.12.2023
Interes Minoritario	0	0

NO APLICA

NOTA 25 – VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Ventas-Servicios		
Local	1.166.346.956	801.150.343
Alquileres Cobrados Zuba I	386.053.662	367.877.283
Alquileres Cobrados Zuba II	63.744.762	39.285.713
Alquileres Cobrados Zuba III	116.775.443	89.676.413
Alquileres Cobrados Zuba 4	137.014.197	217.113.158
Alquileres Cobrados Zuba 5	191.026.953	9.295.238
Alquileres Cobrados Zuba 6	18.676.190	-
Alquileres Cobrados Zuba 7	99.036.950	-
Comisiones por Administración de Inmuebles	152.609.708	43.605.391
Comisiones Cobradas	1.409.091	12.473.085
Servicio de Soporte Nayax	-	21.824.062
Ventas de Departamentos Zuba IV		
Local	649.521.220	4.168.178.463
Crédito	649.521.220	4.168.178.463
Ventas de Departamentos Zuba 5		
Local	31.476.098.181	-
Crédito	31.476.098.181	-
Ventas de Departamentos Zuba 6		
Local	28.262.972.238	-
Crédito	28.262.972.238	-
Ventas de Departamentos Zuba 7		
Local	28.923.055.771	-
Crédito	28.923.055.771	-
Ventas de Departamentos ZUBA 9		
Local	16.568.100.241	-
Crédito	16.568.100.241	-
Ingresos por avances de obra		
Local	4.650.197.216	89.053.832.593
Ingresos por Avance de Obra Zuba V	-29.003.793.308	29.003.793.308
Ingresos por Avance de Obra Zuba VI	-18.885.890.610	18.885.890.610
Ingresos por Avance de Obra Zuba VII	-18.639.103.715	18.639.103.715
Ingresos por Avance de Obra Zuba 8	24.927.517.339	11.411.833.178
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T1	-8.080.600.988	8.080.600.988
Ingresos por Avance de Obra Zuba 10	15.137.734.338	3.032.610.794
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T2	8.535.974.420	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 12	9.917.743.304	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 13	11.163.265.143	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T1	2.717.709.971	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T2	2.741.374.241	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T3	2.230.841.016	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T4	172.414.398	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 18	1.715.011.667	-
Descuentos y devoluciones		
Local	-825.797.593	-2.215.227.963
Devoluciones	-758.676.364	-2.065.421.508
Descuentos Concedidos	-67.121.229	-149.806.455
Total	110.870.494.230	91.807.933.436

NOTA 25 – VENTAS

Políticas contables aplicadas

Ingresos por alquileres y servicios

Los ingresos por alquileres de departamentos u otros inmuebles se reconocen mensualmente, de manera **lineal**, durante el plazo del contrato de arrendamiento, en función al tiempo devengado y conforme al principio de acumulación o devengamiento establecido por las NIF del Consejo.

Los servicios adicionales como comisiones por la administración de alquileres de terceros, también se reconocen en el período en el que se prestan.

Ventas de departamentos finalizados

Las ventas de unidades finalizadas se reconocen cuando se transfiere al comprador el control y los beneficios económicos del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto por las Normas de Información Financiera del Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Este momento suele coincidir con la firma del contrato de compraventa, el pago del precio o su financiamiento, y la entrega física o legal del bien.

Ingresos por avances de obra

Los ingresos provenientes de la venta de unidades inmobiliarias en desarrollo se reconocen de acuerdo con la **NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**.

El reconocimiento se realiza utilizando el método del **porcentaje de avance de obra**, que refleja el grado de cumplimiento de las obligaciones de desempeño asumidas con el cliente. Para ello, se utilizan los reportes técnicos emitidos por el Departamento de Proyectos, que detallan el avance físico y financiero acumulado.

El ingreso se reconoce en proporción al avance del proyecto, siempre que se cumplan las condiciones contractuales con los clientes y exista evidencia objetiva del progreso de la obra.

Descuentos y devoluciones

Los descuentos se reconocen como deducción del ingreso en el período en que se otorgan, y corresponden principalmente a **bonificaciones comerciales** pactadas con los clientes durante las negociaciones contractuales, ya sea condiciones de pago o promociones especiales. Estos descuentos se deducen directamente del importe de la venta, conforme a lo dispuesto por las Normas de Información Financiera del Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Las devoluciones, por su parte, se registran cuando se **rescinden contratos de compraventa** de unidades inmobiliarias. En tales casos, se reversa el ingreso previamente reconocido y se ajustan los saldos correspondientes, presentando el efecto en el período en que se produce la cancelación efectiva del contrato.

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

Costo de ventas	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Costo de Venta de Departamentos	66.894.172.765	947.681.923
Costo de Venta de Departamento Zuba III	-179.326.823	-
Costo de Venta de Departamento Zuba IV	381.303.220	947.681.923
Costo de Venta de Departamento Zuba 5	21.987.862.501	-
Costo de Venta de Departamento Zuba VI	15.686.229.044	-
Costos de Venta de Departamento Zuba 7	15.692.289.869	-
Costo de Venta de Departamento ZUBA 9T1	13.325.814.954	-
Costos por avance de obra	3.807.881.256	63.272.963.780
Costos por Avance de obra Zuba 5	-21.406.634.362	22.066.702.973
Costos por Avance de obra Zuba VI	-10.816.602.771	11.724.100.715
Costos por Avance de obra Zuba VII	-11.840.655.195	12.579.235.623
Costos por Avance de obra Zuba 8	17.556.984.349	8.058.567.899
Costos por Avance de obra Zuba 9 T1	-5.490.610.959	6.484.613.599
Costos por Avance de obra Zuba 10	11.262.444.294	2.359.742.971
Costos por Avance de obra Zuba 9 T2	5.206.414.001	-
Costos por Avance de obra Zuba 12	5.838.678.487	-
Costos por Avance de obra Zuba 13	7.679.685.026	-
Costos por Avance de obra Zuba 18	1.341.533.796	-
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T1-14	1.496.644.764	-
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T2-15	1.614.577.157	-
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T3-16	1.274.133.999	-
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T4-17	91.288.670	-
Total costo de ventas	70.702.054.021	64.220.645.703

Políticas contables aplicadas

- Costo de Venta de Departamentos:

El costo de los departamentos vendidos se reconoce en el momento en que se transfiere el control del bien al cliente, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Información Financiera del Consejo. Este costo se determina considerando el valor del terreno, los costos de construcción directamente atribuibles y otros costos indirectos identificables hasta la finalización del inmueble.

- Costos por Avance de Obra:

El reconocimiento de los costos por avance de obra se realiza de conformidad con la NIIF 15 – *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*. Los costos reconocidos corresponden a aquellos incurridos en los proyectos de desarrollo inmobiliario en proporción al grado de avance físico y financiero informado por el Departamento de Proyectos.

Este método refleja la correlación entre los ingresos reconocidos por avance de obra y los costos incurridos, permitiendo presentar el margen en forma adecuada conforme al grado de cumplimiento de cada contrato.

Los costos por avance negativo (montos negativos en el ejercicio) representan ajustes derivados de reversión de ingresos previamente reconocidos por la transferencia del control.

NOTA 27 - GASTOS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

Conceptos	31.12.2024				31.12.2023				En guaraníes
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total	
Movilidad y viáticos	43.822.477	55.563.311	0	99.385.788	44.637.654	43.047.646	0	87.685.300	
Gastos de alquiler	0	187.767.286	0	187.767.286	0	60.834.893	0	60.834.893	
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impuestos y tasas	0	121.496.380	0	121.496.380	0	57.905.999	0	57.905.999	
Seguros pagados	0	6.425.454	0	6.425.454	0	11.937.275	0	11.937.275	
Otros gastos de operación	0	277.706.237	0	277.706.237	0	200.824.274	0	200.824.274	
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	0	4.433.194.540	0	4.433.194.540	0	2.321.395.737	0	2.321.395.737	
Sueldos y Jornales	0	2.581.833.949	0	2.581.833.949	0	1.056.608.370	0	1.056.608.370	
Contribuciones Sociales	0	393.466.928	0	393.466.928	0	161.212.989	0	161.212.989	
Gastos de Publicidad y Propaganda	1.918.713.904	0	0	1.918.713.904	1.258.042.381	0	0	1.258.042.381	
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0	
Provisiones	0	814.570.413	0	814.570.413	0	35.184.830	0	35.184.830	
Comisiones Pagadas	3.321.209.678	0	0	3.321.209.678	2.025.165.017	0	0	2.025.165.017	
Donaciones	0	644.090.909	0	644.090.909	0	34.781.280	0	34.781.280	
Gastos de Marketing	271.673.555	0	0	271.673.555	189.267.561	0	0	189.267.561	
Útiles de oficina	23.415.201	35.260.217	0	58.675.418	42.794.898	37.247.824	0	80.042.722	
Iva Costo	0	1.989.450.519	0	1.989.450.519	0	889.414.424	0	889.414.424	
Gastos a favor del personal	0	67.404.793	0	67.404.793	0	51.656.282	0	51.656.282	
Reparaciones y mantenimientos	0	9.490.454	0	9.490.454	0	17.009.273	0	17.009.273	
Gastos de edificios	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0	0	
Servicios Básicos	0	54.552.723	0	54.552.723	0	20.593.101	0	20.593.101	
Gastos de edificios - alquileres	1.277.375.388	0	0	1.277.375.388	1.616.081.309	0	0	1.616.081.309	
Depreciación bienes de uso	0	0	176.277.765	176.277.765	0	0	20.601.422	20.601.422	
Total	6.856.210.203	11.672.274.113	176.277.765	18.704.762.081	5.175.988.820	4.999.654.197	20.601.422	10.196.244.439	

Políticas contables aplicadas

- Reconocimiento de gastos:

Los gastos se reconocen cuando se incurre en ellos, bajo el principio del devengado, independientemente del momento de su pago, afectando directamente el resultado del ejercicio.

- Depreciación:

Se incluyen en esta categoría las depreciaciones de bienes de uso registrados bajo la NIC 16 (o NIF 11 del Consejo), aplicando el método lineal en base a la vida útil estimada de cada activo.

- IVA Costo:

El IVA no recuperable correspondiente a ciertas adquisiciones es reconocido como gasto del ejercicio bajo el rubro de "IVA Costo".

NOTA 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

En guaraníes

Otros ingresos	31.12.2024	31.12.2023
Rendimiento de Inversion	65.710.001	76.361.111
Multa Administrativa	694.033.350	129.271.728
Ingresos Varios	116.725.551	255.496.119
Ingresos Extraordinarios no facturados	25.132.291	1.450.000
Descuentos Obtenidos	46.541.725	1.919.918
Ingresos Extraordinarios por señas y garantías	355.771.767	40.136.731
Ingresos por descuentos al personal	2.787.688	4.990.908
Ingresos por Financiamiento	449.675.137	194.257.592
Intereses Ganandos	128.013.596	0
Ingreso por desafectación de provisiones	35.184.830	0
Valuación de Propiedad, Planta y Equipo	15.028.971.450	0
Venta de Tapabocas	1.036.309.441	0
Venta de acciones	1.793.400.000	0
Total	19.778.256.827	703.884.107

Otros gastos	31.12.2024	31.12.2023
Recargos y Multas	94.939.721	12.639.477
Reserva Legal - GASTO	917.906.173	633.148.047
Gastos no Deducibles	1.067.811.224	1.877.990.545
IVA GND	22.336.678	7.193.200
Costo de venta Tapabocas	1.036.296.451	0
Costo de venta de acciones	1.795.900.000	0
Gastos por impuestos Diferidos	2.181.602.528	2.522.089.817
Total	7.116.792.775	5.053.061.086

Políticas contables aplicadas

- Otros Ingresos Operativos:

Se reconocen como ingresos operativos aquellos conceptos que, sin formar parte del giro principal del negocio, generan beneficios económicos durante el curso normal de las operaciones. Estos incluyen, entre otros, rendimientos de inversiones, ingresos extraordinarios, descuentos obtenidos, ingresos por financiamiento.

- Ingresos por desafectación de provisiones:

Corresponden a ajustes contables que reversan provisiones registradas en ejercicios anteriores, cuando se determina que ya no existe una obligación presente.

- Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo:

NOTA 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

El ingreso registrado por revaluación de propiedad, planta y equipo corresponde a la actualización del valor contable de las unidades propias de ZUBA utilizadas para generar ingresos por alquiler.

Esta revaluación fue realizada con base en informes técnicos y criterios de valor de mercado, conforme a lo establecido en la Norma de Información Financiera N° 11 – Propiedad, Planta y Equipo.

La contrapartida del incremento se reconoció en resultados del ejercicio por no existir previamente ajustes negativos que hubieran sido registrados en ejercicios anteriores. Las unidades revaluadas no forman parte del inventario de venta, sino que están destinadas a generar ingresos recurrentes por arrendamiento.

• Ingresos y Costos por venta de acciones:

Se reconoce la ganancia por la enajenación de participaciones societarias cuando se transfiere el control o titularidad y se ha determinado el precio de venta con seguridad razonable. El costo de la venta es expuesto separadamente en la sección de otros gastos.

Revelaciones Adicionales

→ Multas Administrativas: Corresponden a sanciones contractuales cobradas a clientes.

→ Venta de Tapabocas: corresponde a una operación no recurrente u ocasional y fuera del giro principal.

→ Reserva Legal (Gasto): corresponde al 5% de la utilidad legal según lo establecido por el Código Civil y/o estatutos, hasta alcanzar el límite legal o estatutario

→ Gasto por Impuesto Diferido: corresponde a diferencias temporarias entre el resultado contable y la base imponible para efectos fiscales, conforme a lo establecido en la Norma de Información Financiera N° 20 – Impuesto a la Renta emitida por el Consejo de Contadores del Paraguay.

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos Financieros netos		
Diferencia de Cambio	423.167.267	31.433.129.364
Total ingresos financieros	423.167.267	31.433.129.364
Gastos Financieros netos		
Comisiones Bancarias	200.144.375	19.712.522
Intereses Bancarios	937.813.621	243.708.306
Intereses Financieros	0	386.917.250
Gastos Bancarios	13.784.080	4.669.292
Diferencia de Cambio	8.905.560.987	32.890.948.194
Total gastos financieros	10.057.303.063	33.545.955.564
Diferencia de cambio neta	-8.482.393.720	-1.457.818.830

Políticas contables aplicadas

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en resultados del ejercicio conforme al criterio de lo devengado, distinguiendo entre ingresos generados por inversiones, financiamientos otorgados y otros rendimientos, y los gastos relacionados con financiamientos obtenidos y operaciones bancarias.

La diferencia de cambio surge de la conversión de activos y pasivos en moneda extranjera a la moneda funcional de la entidad, y su impacto neto se registra en resultados financieros. Esta diferencia incluye tanto operaciones realizadas como saldos no realizados al cierre del ejercicio.

Las comisiones y gastos bancarios corresponden a servicios prestados por entidades financieras, y los intereses bancarios están vinculados a las cuotas de préstamos devengadas.

**NOTA 30 - Resultado de inversiones en asociadas**

La Sociedad mantiene inversiones en entidades en las que ejerce influencia significativa, pero no control. Estas inversiones han sido reconocidas contablemente mediante el método de la participación patrimonial.

Resultado de inversiones en asociadas	Asociada	En guaraníes	
		31.12.2024	31.12.2023
Pérdida por valuación de inversiones	LUOSA S.A.	-945.530.038	-
Pérdida por valuación de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.	-315.138.197	-
Total		-1.260.668.235	-



NOTA 31 - Resultado participación minoritaria

En guaraníes

		31.12.2024	31.12.2023
Resultado participación minoritaria (Detallar cuenta)			
Total	NO APLICA	0	0

Nota 32 - IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente determinado sobre la renta gravada del ejercicio conforme a la legislación fiscal vigente (Ley N° 6380/19).

Se determina aplicando la tasa legal del 10% sobre la renta neta gravada ajustada, conforme a la normativa tributaria paraguaya.

Impuesto a la renta	En guaraníes	
	31.12.2024	31.12.2023
Impuesto a la Renta Empresarial	1.132.326.390	1.421.317.043
Total	1.132.326.390	1.421.317.043



Nota 33 - Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta

En guaraníes

	31.12.2024	31.12.2023
Conceptos		
(Detallar cuenta)	-	-
Total	-	-

NO APLICA



Nota 34 - Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta

En guaraníes

		31.12.2024	31.12.2023
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta (nueva cuenta a incluir)			
Subtotal			
- Impuesto a la renta			
Total	NO APLICA	<u>0</u>	<u>0</u>

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 y 15.000 acciones ordinarias de valor nominal G/1.000.000 cada una con derecho a 1 (un) voto por acción.

	31.12.2024	31.12.2023
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	15.000	15.000
Utilidad Neta	22.098.011.759	9.507.723.072
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.473.201	633.848



NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS

Los siguientes bienes de propiedad de la Sociedad han sido hipotecados y prendados en garantía de obligaciones financieras.

Al 31 de Diciembre de 2024

Tipo de Activo	Datos del activo gravado	Tipo de garantía	Importe (indicar moneda)	A favor de
		NO APLICA		

Al 31 de Diciembre de 2023

Tipo de Activo	Datos del activo gravado	Tipo de garantía	Importe (indicar moneda)	A favor de
		NO APLICA		



NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Diciembre de 2024 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

Al 31 de Diciembre del 2024 la Sociedad constituyó una provisión para impuesto a la renta de **Gs. 4.703.692.345**

La Sociedad contabiliza el impuesto a la renta por el método de lo diferido. El mencionado método establece la determinación de activos o pasivos impositivos diferidos netos basados en las diferencias temporales y temporarias, con cargo a la línea Impuesto a la renta del Estado de resultados.

El siguiente cuadro detalla las diferencias temporales a la tasa del impuesto a los efectos de determinación del impuesto diferido:

Cargo por Impuesto Diferido	2024
Constitución de Activo por ID	42.680.286.082
Cuentas a Cobrar - Zuba 13	9.739
(-) Previsión de Créditos Incobrables	81.457.041
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	1.584.780
Avance de Obra - Zuba 8	2.561.555.225
Avance de Obra - Zuba 10	1.362.218.727
Avance de Obra - Zuba 9 T2	520.641.400
Avance de Obra - Zuba 12	583.867.849
Avance de Obra - Zuba 13	767.968.503
Avance de Obra - Zuba 18	94.079.151
Avance de Obra - Zuba Plaza T1-14	149.664.476
Avance de Obra - Zuba Plaza T2-15	161.457.716
Avance de Obra - Zuba Plaza T3-16	127.413.400
Avance de Obra - Zuba Plaza T4-17-CORP	9.128.867
(+/-) Valuación de Inversión en Otras Empresas	126.066.824
Proveedores por contrato CP	8.461.093.590
IVA a Facturar	118.765
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba I	723.819
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba II	588.840
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba III	245.296
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba IV	420.656
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	513.963
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	125.533
Ventas por Contrato Diferido - CP	5.200.187.767
Financiamiento a Cobrar CP	654.659.793
Financiamiento a Devengar CP	189.302
Ventas por Contrato Diferido - LP	7.681.762.982
Financiamiento a Cobrar LP	826.935.339
Financiamiento a Devengar LP	23.516.080
Proveedores por Contrato - LP	13.282.090.660
Constitución de Pasivo por ID	47.383.978.427
Cuentas por cobrar	589.993.153
Caja Dolar U\$D	259.638
Billetera Electronica	254.337
Banco Basa CtaCte U\$D 119.0000050/6	584
Banco Atlas CtaCte U\$D 1206809	65.288
Banco Itau CtaCte U\$D	19.501
Banco Sudameris Bank SAECA Cta Cte U\$D	8.346
Cientes por contrato - CP	5.265.648.671
Financiamiento a Facturar CP	11.993.558
Cuentas a Cobrar a Entidades Vinculadas - Eleva	20.253

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO

Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	79.278
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	1.584.780
Gastos a Recuperar	1.236.415
Prestamos a terceros	155.950
Bienes de Cambio por Contrato - CP	8.444.236.938
Int. a vencer Prest. Banco Atlas U\$D-CP	114.926
Int. a vencer Prest. Banco Itau U\$D-CP	31.782
Cientes por contrato - LP	8.495.452.189
Financiamiento a Facturar LP	23.245.019
Revaluo - Propiedad, Planta y Equipo	1.502.897.145
Bienes de Cambio por Contrato - LP	13.255.629.354
Int. a Vencer Prest. Banco Atlas U\$D-LP	82.069
Proveedores Contado USD	54.856
Benitez Bittar Constructora S.A. USD	1.106.470
Empresas CGL SA USD	1.297.504
PWC SRL USD	198.919
Rosa Casanello U\$D	27.731
Viaticos a Pagar - Pasivo	954
NSA CISA USD	1.606.285
Prestamos Banco Atlas U\$D -CP	664.859
Int. a pagar Prest. Banco Atlas U\$D - CP	114.926
Prestamos Banco Itau U\$D-CP	1.434.740
Int. a pagar Prest. Banco Itau U\$D-CP	31.782
Tarjeta de Credito - Banco Itau a Pagar	19.567
Garantia p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	3.503
(-) Ventas por Contrato Zuba IV - CP	11.788.298
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	19.625.725
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	13.458.088
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	57.032.150
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 CP	22.322.011
Cobros a reembolsar - Vivabien	202.452
Préstamo Banco Atlas U\$D 1769945 - LP	1.329.718
Int.a pagar Prést. Bco. Atlas U\$D - LP	82.069
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	35.719.594
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	24.027.978
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	184.381.264
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 LP	84.109.056
Vtas de Dptos Zuba 8 - Avance de Obra	3.633.935.052
Vtas de Dptos Zuba 10 - Avance de Obra	1.817.034.513
Vtas de Dptos Zuba 9 T2 - Avance de Obra	853.597.442
Vtas de Dptos Zuba 12 - Avance de Obra	991.774.330
Vtas de Dptos Zuba 13 - Avance de Obra	1.116.326.514
Vtas de Dptos Zuba 18 - Avance de Obra	131.426.938
Vtas de Dptos Zuba Plaza T1 - Avance de Obra	271.770.997
Vtas de Dptos Zuba Plaza T2 - Avance de Obra	274.137.424
Vtas de Dptos Zuba Plaza T3 - Avance de Obra	223.084.102
Vtas de Dptos Zuba Plaza T4 - Avance de Obra	17.241.440
Total	-4.703.692.345