

Notas a los Estados Financieros Marzo 2025

ZUBA S.A.E.C.A.



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

Fecha Presentación
Fecha Comparativo BG
Fecha Comparativo ER

31/03/2025

31/03/2025 - 31/12/2024

31/03/2025 - 31/03/2025

	INDICE	REF.
Información 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		
	Ventas	ER 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

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

X

Oscar Rotela
Apoderado - conforme el Poder General Ampli...

X

Benig Duarte
Contador Matr. 869 - C

X

Rocio Hermosa
Sindico

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 iniciado el 1º de Enero de 2025 hasta el 31 de Marzo del 2025					
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, financiaci3n como asi mismo su venta.</i>			
Inscripción en el Registro Público de Comercio:		Del Estatuto o Contrato Social: N° 104, del 22/05/2017. De las modificaciones: según escritura publica N°08 de fecha 09 de febrero de 2021 por incremento de capital; según escritura publica N°13 de fecha 28 de julio de 2022 por incremento de capital y cambio de denominación; según escritura pública N°606 de fecha 31 de octubre de 2023 por incremento de capital; según escritura pública N°381 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.)
25.000	Nominativas	A	1 (uno)	25.000.000.000	18.076.000.000
25.000	Nominativas	A	1 (uno)	25.000.000.000	18.076.000.000

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. 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

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.

Moneda Funcional

De conformidad con los párrafos 5 a 9 de la NIF N° 23, la administración ha determinado que la moneda funcional de Zuba S.A.E.C.A. es el dólar estadounidense (USD), al ser la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad. Esta determinación se basa en los siguientes factores:

→ Las operaciones de Zuba —incluidas ventas, compras, financiamiento y determinación de precios— se realizan principalmente en dólares estadounidenses.

→ Los costos y egresos relevantes, así como los fondos generados por las operaciones de financiación, se mantienen principalmente en esta moneda.

→ No se han producido cambios en las transacciones, sucesos o condiciones económicas que sustenten una modificación en la moneda funcional durante el trimestre cerrado el 31 de marzo de 2025.

Moneda de Presentación

Los estados financieros de la compañía se presentan en guaraníes (PYG), moneda de curso legal en la República del Paraguay, en cumplimiento de los requisitos normativos locales. Esto se realiza conforme a lo establecido en los párrafos 29 a 32 de la NIF N° 23, los cuales regulan la presentación en una moneda distinta a la funcional.

→ Los activos y pasivos se convirtieron utilizando el tipo de cambio de cierre vigente al 31 de marzo de 2025.

→ Los ingresos y gastos se convirtieron utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

→ Las diferencias de cambio acumuladas como resultado de esta conversión fueron reconocidas en el patrimonio, bajo el componente de Reserva de Conversión, sin impacto en los resultados del periodo, conforme a lo requerido por el párrafo 30(c) de la NIF N° 23.

	2025		
	Indicar moneda	USD	Guaraníes
Activos	Dólar estadounidense	31.459.957,47	235.902.885.277
Pasivos	Dólar estadounidense	26.367.912,61	201.111.198.155
Posición neta			34.791.687.122

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 a Marzo 2025	7.916,98
TC Cierre	7.988,65

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 remedidos al tipo de cambio histórico conforme a la NIF N° 23.

f. Provisiones 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° 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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

k. Reconocimiento de ingresos y egresos

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.

l. 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 guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Caja	2.133.075.241	1.526.983.892
Recaudaciones a depositar	0	0
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	270.236.296	215.278.389
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	20.377.975.271	470.417.083
Billetera Electrónica	2.718.688.421	1.276.626.842
Total	25.499.975.229	3.489.306.206

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.



NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Esta cuenta incluye inversiones temporales realizadas en el Sistema Financiero Local, específicamente en las entidades Banco BASA S.A.E.C.A. y Banco Sud

Concepto	En guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes	614.369.045	602.000.000
Total	614.369.045	602.000.000

Políticas contables aplicadas

Las inversiones temporales comprenden colocaciones de excedentes de efectivo en instrumentos financieros emitidos por entidades bancarias locales, con los que 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	
		31.03.2025	31.12.2024
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares	23.903.191.836	29.159.984.506
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares	253.150.253	248.053.583
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*)	Moneda Extranjera Dólares	-68.023.846.654	-65.777.034.394
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)	Moneda Extranjera Dólares	73.374.703.080	63.045.670.069
Alquileres a Cobrar	Moneda Extranjera Dólares	65.473.218	64.155.000
Financiamiento a Facturar	Moneda Extranjera Dólares	119.935.581	119.935.581
Menos Provisiones	Moneda Extranjera Dólares	-814.570.413	-814.570.413
Total		28.878.036.901	26.046.193.932

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

		En miles de guaraníes	
		31.03.2025	31.12.2024
Deudores por ventas locales - LP	Moneda Extranjera Dólares	19.582.427.718	19.305.519.963
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos - LP (*)	Moneda Extranjera Dólares	-14.531.838.710	-9.746.590.338
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - LP (**)	Moneda Extranjera Dólares	17.654.667.807	9.917.743.304
Financiamiento a Facturar - LP	Moneda Extranjera Dólares	232.450.192	232.450.192
Total		22.937.707.007	19.709.123.121

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

(**) Corresponde a Ingresos devengados al 31.03.25 y 31.12.24 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	31.03.25	
Situación	Monto	% Provisiones sobre Cartera
A. Total Cartera no Vencida	41.509.090.703	94,00%
B. Total Cartera Vencida	2.647.538.095	6,00%
Composición Cartera Vencida		
Normal	1.712.846.591	3,88%
En Gestión de Cobro	319.781.240	0,72%
En Gestión de Cobro Judicial *	614.910.264	1,39%
Total de la cartera de créditos (A+B)	44.156.628.798	
(-) Total Provisiones	-814.570.413	
TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS	43.342.058.385	
Observaciones		
<u>Criterios de Clasificación utilizados</u>	De	A
Normal - Mora Preventiva	0	30
Normal - Mora Temprana	1	60
Normal - Mora Administrativa	61	90
Normal - Mora preventiva	91	120
En Gestión de Cobro - Mora Media	121	150
En Gestión de Cobro - Mora Ata	151	180
En Gestión de Cobro - Prejudicial	181	359
En Gestión de Cobro Judicial	360	En adelante

* Sin iniciar procesos judiciales

Política de previsión 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:

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	
	31.03.2025	31.12.2024
Créditos con entidades Vinculadas		
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	406.108.615	397.932.455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	12.579.328	15.847.803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	-16.173.421	-15.847.803
Gastos a Recuperar	6.463.007.021	6.375.061.920
Créditos Fiscales		
Créditos Técnicos	2.685.638.461	1.597.450.701
Crédito Financiero	24.513.741	23.803.327
Crédito retención IDU	345.141.154	0
Créditos no Aplicados	65.265.661	65.265.661
Retención Impuesto a la Renta	836.454	0
Anticipos a Proveedores		
Anticipo a Proveedor - Compra de Inmueble	328.224.700	328.113.240
Anticipo Proveedor Locales	316.601.593	233.485.142
Anticipo Proveedor-Comisionista	0	0
Anticipo Proveedor U\$D	494.319.158	494.319.158
Otros Créditos		
Anticipo al Personal	75.184.292	39.399.772
Contratos a Ejecutar	381.969.412	945.278.620
Viaticos a Rendir	41.606.407	40.768.750
Gastos a Facturar	377.823.362	167.117.862
Anticipo - Administración de alquiler	705.542.133	334.330.676
Prestamos a terceros	823.865.001	782.781.500
Fondos de Propietarios	106.152.542	0
Seguros a Devengar	7.338.986	0
Tarjeta de Credito Banco Itau a Regularizar	5.575.310	0
Expensas Admin. De alquileres	221.565.000	116.549.869
Garantias Pagadas	37.760.192	37.000.000
Gastos de proyectos en desarrollo	195.981.554	0
Gastos de Proyectos	7.652.493.197	7.210.915.819
Total	21.758.919.853	19.189.574.472

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

No corrientes Concepto	31.03.2025	31.12.2024
Garantía de Alquiler - Oficina	25.780.326	25.780.326
Total	25.780.326	25.780.326

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

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

→ **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	
	31.03.2025	31.12.2024
Mercaderías		
Artículos para la Venta NAYAX	63.983.867	63.983.867
Mercaderías-Tabapocas	174.350.166	174.350.166
Productos terminados		
Inmueble Terreno Zuba 5	86.203.876	86.203.876
Inmueble Terreno Zuba 6	77.112.232	77.112.232
Inmueble Terreno Zuba 7	104.496.390	104.496.390
Inmueble Terreno Zuba 9	213.669.127	213.669.127
Construcciones - Edificio Zuba 5	1.518.596.542	1.518.596.542
Construcciones - Edificio Zuba 6	986.485.994	986.485.994
Construcciones - Edificio Zuba 7	838.038.562	838.038.562
Construcciones - Edificio Zuba 9	2.277.873.268	2.274.873.268
Productos en proceso		
Inmueble Terreno Zuba 8	3.798.157.425	3.798.157.425
Construcciones - Edificio Zuba 8	23.892.676.259	22.467.758.657
Iva Costo - Construcción ZUBA 8	1.967.597.982	1.670.203.578
Avance de Obra - Zuba 8	-27.338.477.538	-25.615.552.248
Inmueble Terreno Zuba 10	1.916.204.400	1.916.204.400
Construcciones - Edificio Zuba 10	18.506.930.153	15.717.683.961
Iva Costo - Construcción ZUBA 10	1.517.129.059	1.037.177.333
Avance de Obra - Zuba 10	-18.145.850.240	-13.622.187.265
Inmueble Terreno Zuba 11	2.292.211.200	2.292.211.200
Construcciones - Edificio Zuba 11	9.436.413.016	7.344.464.923
Iva Costo - Construcción ZUBA 11	887.234.364	523.804.082
Avance de Obra - Zuba 11	-6.859.266.034	-5.206.414.001
Inmueble Terreno Zuba 12	3.007.812.100	3.007.812.100
Construcciones - Edificio Zuba 12	17.290.653.705	13.677.191.855
Iva Costo - Construcción ZUBA 12	1.336.675.983	899.819.015
Avance de Obra - Zuba 12	-11.010.291.962	-5.838.678.487
Inmueble Terreno Zuba 13	1.845.892.500	1.845.892.500
Construcciones - Edificio Zuba 13	14.309.100.526	11.393.056.135
Iva Costo - Construcción ZUBA 13	1.076.257.461	722.271.850
Avance de Obra - Zuba 13	-10.369.606.444	-7.679.685.026
Inmueble Terreno Zuba Plaza	10.955.965.631	10.955.965.631
Construcciones - Edificio Zuba PLAZA	14.814.695.777	7.500.005.389
Construcciones - Edificio Zuba 14 Plaza Torre 1	289.673.990	0
Construcciones - Edificio Zuba 15 Plaza Torre 2	277.092.744	0
Construcciones - Edificio Zuba 16 Plaza Torre 3	277.092.744	0
Construcciones - Edificio Zuba 17 Plaza Corporativo	277.092.744	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 14 Plaza Torre 1	829.014.157	683.454.565
Iva Costo - Construcción ZUBA 15 Plaza Torre 2	144.445.730	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 16 Plaza Torre 3	145.360.531	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 17 Plaza Corporativo	146.811.926	0
Avance de Obra - Zuba 14	-2.684.276.019	-1.496.644.764
Avance de Obra - Zuba 15	-2.911.256.360	-1.614.577.157
Avance de Obra - Zuba 16	-2.702.717.404	-1.274.133.999
Avance de Obra - Zuba 17	-262.110.142	-91.288.670
Inmueble Terreno Zuba 18	2.330.394.484	2.330.394.484
Construcciones - Edificio Zuba 18	7.962.203.816	4.939.892.906
Iva Costo - Construcción ZUBA 18	548.206.963	313.600.419
Avance de Obra - Zuba 18	-3.239.043.630	-940.791.511
Inmueble Terreno Zuba 20	936.352.442	936.352.442
Construcciones - Edificio Zuba 20	1.473.170.423	48.262.569
Iva Costo - Construcción ZUBA 20	68.108.792	18.950.924
Inmueble Terreno Zuba 21	936.352.442	936.352.442
Construcciones - Edificio Zuba 21	1.798.445.681	57.442.329
Iva Costo - Construcción ZUBA 21	65.414.278	10.234.325
Inmueble Terreno Zuba 22	2.227.087.196	2.227.087.196

NOTA 7 – INVENTARIOS

Construcciones - Edificio Zuba 22	25.720.000	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 22	7.021.982	4.801.117
Inmueble Terreno Zuba MAS TRINIDAD	19.136.968.548	0
Construcciones - Edificio Zuba 23	82.943.505	0
Construcciones - Edificio Zuba 24	82.943.505	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 23	211.907.855	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 24	209.872.653	0
Inmuebles - Banco de Tierra	17.069.008.623	17.000.170.054
Total	107.228.229.546	79.234.532.702

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.

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	
	31.03.2025	31.12.2024
Inversiones en asociadas	4.189.331.765	4.189.331.765
Total	4.189.331.765	4.189.331.765

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 inversion fue registrada en la contabilidad posterior a la salida de Registros publicos 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	2025	
			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

	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	En guaraníes	
											Valor neto contable	
											31.03.2025	31.12.2024
Muebles y Útiles	93.186.128	76.599.045	0	0	169.785.173	19.619.027	3.325.908	0	0	22.944.935	146.840.238	73.567.101
Equipos de Informática	237.208.680	63.043.425	0	0	300.252.105	61.935.070	11.334.807	0	0	73.269.877	226.982.228	175.273.610
Revalúo Propiedad Planta y Equipo	15.028.971.450		4.128.057.091	0	10.900.914.359	0	0	0	0	0	10.900.914.359	15.028.971.450
Construcciones-Edificios Zuba I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.228.707.941
Construcciones-Edificios Zuba II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	293.777.440
Construcciones-Edificios Zuba III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.057.774.392
Construcciones-Edificios Zuba IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.425.259.741
Construcciones-Edificios Zuba 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.665.800.256
Construcciones-Edificios Zuba 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.964.193.636
Construcciones-Edificios Zuba 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.947.779.720
Construcciones-Edificios Zuba 9 Torre 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	506.097.692
Departamentos - Terreno	1.065.635.531		418.881.931	0	646.753.600	0	0	0	0	0	0	456.130.272
Departamentos - Edificio	9.416.233.368		3.661.655.940	0	5.754.577.427	237.340.651	5.881.746	46.717.323	0	196.505.074	5.563.954.099	61.067.848
Salones Comerciales-Terreno	68.026.368	0	0	0	68.026.368	0	-	0	0	0	0	253.985.990
Salones Comerciales - Edificio	260.944.510	0	0	0	260.944.510	6.958.520	5.881.746	0	0	12.840.266	0	148.834.477
Cocheras - Terreno	168.887.388	0	8.117.241	0	160.770.147	0	-	0	0	0	0	1.229.490.355
Cocheras - Edificio	1.322.390.374	0	80.964.349	0	1.241.426.025	44.286.278	5.881.746	32.350.608	0	17.817.416	0	193.560
Darsenas Motos - Terreno	3.575.775	0	0	0	3.575.775	0	-	0	0	0	0	68.021.202
Darsenas Motos - Edificio	71.403.417	0	0	0	71.403.417	3.382.215	5.881.746	0	0	9.263.961	0	962.827
Baulera - Terreno	1.660.963	0	0	0	1.660.963	0	-	0	0	0	0	19.470.771
Baulera - Edificio	20.168.907	0	0	0	20.168.907	698.136	5.881.746	0	0	6.579.882	0	1.149.767.540
Obras en Curso	837.592.717	312.174.822	0	0	1.149.767.539	0	-	0	0	0	0	837.592.717
Totales	28.595.885.576	451.817.292	8.297.676.553	0	20.750.026.315	374.219.897	44.069.445	79.067.931	0	339.221.411	20.226.615.766	28.204.795.696

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.

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO**Bienes arrendados y uso económico**

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 comprendido al corte Marzo 2025,

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

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	En guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Gastos de Proyectos de Inversión	3.991.825.433	3.678.014.087
Total	3.991.825.433	3.678.014.087

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	
	31.03.2025	31.12.2024
Gastos de Constitución	44.348.259	44.348.259
(-) Amortización Acumuladas - Gastos de Constitución	-44.348.259	-44.348.259
Licencia de Software	552.944.348	16.998.836
(-) Amortización Acumuladas Licencias, Marcas y Patentes	-849.942	0
Total general	552.094.406	16.998.836

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	
	31.03.2025	31.12.2024
	NO APLICA	
Total general	<u>0</u>	<u>0</u>

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	31.03.2025	31.12.2024
Proveedores locales	44.936.564.230	33.901.358.153
Proveedores por contrato CP	225.609.080.994	84.610.935.901
Bienes de Cambio por Contrato CP	-226.202.373.504	-84.442.369.379
Total cuentas a pagar por comerciales	44.343.271.720	34.069.924.675

No Corrientes	31.03.2025	31.12.2024
Proveedores por Contrato - LP	54.454.363.667	132.820.906.597
Bienes de Cambio por Contrato - LP	-53.720.105.276	-132.556.293.544
Total cuentas a pagar por comerciales	734.258.391	264.613.053

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 presentacion

Corrientes	31.03.2025					31.12.2024				
	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>										
Prestamos Banco Atlas USD CP		USD	Dólar estadounidense	5.786.362.535	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	3.337.219.297	CODEUDORIA
Intereses a pagar Prest. Banco Atlas USD CP		USD	Dólar estadounidense	804.759.880	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	576.866.208	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Atlas USD-CP		USD	Dólar estadounidense	-804.777.629	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-576.866.208	CODEUDORIA
<i>Banco Itau S.A.</i>										
Prestamos Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	7.349.558.000	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	7.201.589.800	CODEUDORIA
Intereses a Pagar Prest. Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	390.856.524	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	159.526.564	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	-388.601.674	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-159.526.565	CODEUDORIA
Total				13.138.157.636					10.538.809.096	

No Corrientes	31.03.2025					31.12.2024				
	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>										
Prestamo Banco Atlas USD - LP		USD	Dólar estadounidense	3.405.787.893	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	6.674.438.671	CODEUDORIA
Intereses a Pagar Prést. Banco Atlas USD - LP		USD	Dólar estadounidense	84.594.291	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	411.941.191	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Atlas USD-LP		USD	Dólar estadounidense	-420.405.183	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-411.941.191	CODEUDORIA
Bonos Emitidos										
Banco Atlas - 2151050		USD	Dólar estadounidense	39.943.250.000	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	0	CODEUDORIA
Total				43.013.227.001					6.674.438.671	

Política contable aplicada

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 31.03.25

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.

NOTA 15 – PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Bonos bursátiles	0	0
Intereses a pagar Bono U\$D-CP	5.061.896.231	0
(-) Intereses a Vencer Bono U\$D-CP	-4.865.338.294	0
Total general	196.557.937	0

NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Sueldos y Jornales a Pagar	1.180.403	848.048
Aguinaldo a Pagar	71.112.725	0
Aportes y Ret. a Pagar	87.231.584	69.251.888
Total	159.524.712	70.099.936

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.
- Se provisiona la doceava parte de los salarios abondos.
- 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	
	31.03.2025	31.12.2024
Impuestos a pagar		
Impuesto a la Renta a Pagar	129.436.341	126.830.393
Retencion de IVA a pagar	16.515.815	6.872.680
Retencion de Renta a Pagar	3.460.843	10.906.259
Retencion IDU a Pagar	484.271.643	0
Total	633.684.642	144.609.332

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.
- Las **retenciones IDU A pagar** surgen por la decisión de la Asamblea de distribuir utilidades.
- No existen litigios fiscales ni deudas tributarias en controversia al cierre del ejercicio.

NOTA 18 - PROVISIONES

Provisiones	En guaranies	
	31.03.2025	31.12.2024
IVA a Facturar	1.187.649	1.187.649
Financiamiento a Devengar CP	19.678.303	19.678.303
Total	20.865.952	20.865.952

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

Corrientes	En guaraníes	
	31.03.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Tarjeta de Crédito - Banco Itau a Pagar	60.109.479	98.215.391
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 1	63.188.065	59.760.190
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 2	72.217.156	63.659.128
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 3	27.391.188	24.977.963
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 4	65.584.180	60.179.444
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	86.851.884	74.480.398
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	34.090.925	25.454.968
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	70.836.638	50.245.904
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 8	37.977.791	37.977.791
Garantía p/Reserva Vta.Dpto. Zuba IV	-	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 5	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 6	3.903.397	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 7	3.890.796	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 9	10.254.482	10.254.482
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 10	3.921.705	3.921.705
Garantía p/ Reserva Vta. Depto Zuba Plaza	-	16.714.307
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 14 Plaza Torre 1	16.714.307	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 15 Plaza Torre 2	15.524.722	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 16 Plaza Torre 3	15.574.683	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 13	10.604.290	10.604.290
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 12	51.906.097	7.843.410
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 19	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 20	32.141.245	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 21	53.040.898	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 22	19.482.302	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 23	149.931.546	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 24	41.024.194	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 18	34.970.555	64.787
Anticipo de Clientes Alquileres	560.303.951	46.367.198
Anticipo de Clientes Gs	25.570.566	25.570.566
Anticipo de Clientes Usd	903.867.631	847.115.261
Cobros a reembolsar - Vivabien	1.037.074.001	1.016.194.654
Financiamiento a Cobrar CP	6.065.200.132	6.533.581.372
Expensas Cobradas Zuba 4	35.174.797	35.174.797
Administración de Inmuebles Zuba 2	100.144.629	128.707.454
Administración de Inmuebles Zuba I	-	-
Administración de Inmuebles Zuba 3	25.167.389	30.119.770
Administración de Inmuebles Zuba 4	155.546.163	157.183.597
Administración de Inmuebles Zuba 5	379.175.744	360.871.120
Administración de Inmuebles Zuba 6	88.469.829	24.926.590
Administración de Inmuebles Zuba 7	221.873.108	100.986.677
Dividendos a Pagar	-	-
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
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13	22.093.043.836	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 12	-	-
Ventas por Contrato Diferido	131.228.544.983	52.001.877.671
Clientes por contrato - CP	-65.251.948.110	-52.656.486.713
(-) Ventas por Contratos Zuba 1 CP	6.535.298	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	-138.407.871	-196.257.254
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	-689.620.086	-134.580.884
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	-2.590.344.993	-570.321.500
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 CP	-162.483.889	-223.220.113
(-) Ventas por Contratos Zuba 4 CP	-76.390.522	-117.882.975
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio CP *	-2.856.568.765	-3.182.332.354
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - Pasivo - CP **	-15.070.606.212	-11.163.265.143
Total	77.070.454.134	14.397.332.665

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES		
No Corrientes	31.03.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Pasivos por Impuestos Diferidos	4.703.692.345	4.703.692.345
Financiamiento a Devengar LP	295.223.635	295.223.635
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Exentas U\$	-	61.693.784.394
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Grav. 5%	-	26.589.016.986
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 14 Plaza Torre 1	38.421.437.286	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 15 Plaza Torre 2	33.880.881.121	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 16 Plaza Torre 3	22.843.509.080	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 17 Plaza Corporativo	852.288.537	-
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 18	11.798.565.449	-
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
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20	6.205.366.807	-
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 21	2.674.121.252	-
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
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22	2.075.495.401	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 23	1.588.236.995	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 24	1.015.472.399	-
Ventas por Contrato Diferido - LP	78.240.096.913	76.817.629.822
Financiamiento a Cobrar LP	-1.323.967.672	8.269.353.394
Clientes por contrato - LP	-143.219.550.094	-84.954.521.885
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	-357.195.937	-357.195.937
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	-240.279.775	-240.279.775
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	-1.843.812.643	-1.843.812.643
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 LP	-841.090.564	-841.090.564
Ventas de Dptos. Zuba 18 - Avance de Obra CP	-3.814.413.567	-1.314.269.382
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio *	-14.417.279.704	-15.450.803.415
Ingreso devengado por ventas anticipadas de unidades de proyectos - Pasivo - LP **	-16.735.601.234	-7.862.339.626
Total	21.801.196.030	83.032.174.517

(*) 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.

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

✓ **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. 50.000.000.000.- (Guaraníes cincuentamillones); de los cuales de encuentran integrados 36.152 (treinta y seis mil ciento cincuenta y dos) 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. 32.152.000.000- (Guaraníes Treinta y dos mil ciento cincuenta y dos millones de guaraníes). Cada acción dará derecho a un voto. Además, se expone el importe de los Aportes para futura integración de capital.

Fecha	31.03.2025	31.12.2024
Monto Capital Social	50.000.000.000	15.000.317.353
Monto Capital Integrado	36.152.000.000	15.000.000.000
Monto Capital a Integrar	-13.848.000.000	0
Aporte para futura integración de capital	0	317.353
Cantidad de Acciones	32.152	15.000
Valor Nominal de Acciones	1.000.000	1.000.000
Total	36.152.000.000	15.000.317.353

NOTA 21 – RESERVAS

	31.03.2025	31.12.2024
a Reserva de revalúo	0	0

No aplica.

b Reserva legal	0	2.337.972.643
------------------------	---	---------------

En la Asamblea del 31/03/2025 se decidió la capitalización de la reserva legal

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

No aplica

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

En la Asamblea del 31/03/2025 se decidió la capitalización de la reserva facultativa.

NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

	31.03.2025	31.12.2024
Diferencia transitoria por conversión	-5.658.135.123	-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° 23 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 a Marzo 2025	7916,98
TC Cierre	7988,65

**NOTA 23 – RESULTADOS ACUMULADOS**

	31.03.2025	31.12.2024
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	4.297.822.245	22.098.011.759
Totales	4.297.822.245	22.098.011.759

NOTA 24 – INTERES MINORITARIO

	En guaranies	
	31.03.2025	31.12.2024
Interes Minoritario	0	0

NO APLICA

NOTA 25 – VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

	En guaraníes	
	31.03.2025	31.03.2024
Ventas-Servicios		
Local	219.251.503	201.817.427
Alquileres Cobrados - Zuba 1	71.309.542	170.832.737
Alquileres Cobrados - Zuba 2	8.728.571	-
Alquileres Cobrados - Zuba 3	26.004.329	-
Alquileres Cobrados - Zuba 4	25.166.785	-
Alquileres Cobrados - Zuba 5	20.551.905	-
Alquileres Cobrados - Zuba 6	5.333.333	-
Alquileres Cobrados - Zuba 7	42.117.947	-
Alquileres Cobrados por Oficinas	2.727.273	-
Comisiones por Administración de Inmuebles	17.311.818	27.670.837
Comisiones Cobradas	-	1.409.091
Servicio de Soporte Nayax	-	1.904.762
Ventas de Departamentos Zuba IV		
Local	-	275.673.323
Crédito	-	275.673.323
Ventas de Departamentos Zuba 5		
Local	-	-
Crédito	-	-
Ventas de Departamentos Zuba 6		
Local	-	-
Crédito	-	-
Ventas de Departamentos Zuba 7		
Local	1.103.287.464	-
Crédito	1.103.287.464	-
Ventas de Departamentos ZUBA 9		
Local	-	-
Crédito	-	-
Ingresos por avances de obra		
Local	33.346.704.376	21.592.267.404
Ingresos por Avance de Obra Zuba V	-	971.518.131
Ingresos por Avance de Obra Zuba VI	-	3.191.322.876
Ingresos por Avance de Obra Zuba VII	-	3.604.509.983
Ingresos por Avance de Obra Zuba 8	2.525.948.147	4.726.065.608
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T1	-	2.391.457.048
Ingresos por Avance de Obra Zuba 10	5.701.571.043	2.338.059.923
Ingresos por Avance de Obra Zuba 11	2.101.513.821	1.240.736.804
Ingresos por Avance de Obra Zuba 12	7.736.924.503	861.132.463
Ingresos por Avance de Obra Zuba 13	3.907.341.069	2.267.464.568
Ingresos por Avance de Obra Zuba 14 Plaza Torre 1	2.178.152.157	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 15 Plaza Torre 2	2.381.056.069	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 16 Plaza Torre 3	3.992.259.263	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 17 Plaza Corporativo	321.794.119	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 18	2.500.144.185	-
Descuentos y devoluciones		
Local	0	-304.023.289
Devoluciones	0	-304.023.289
Descuentos Concedidos	0	0
Total	34.669.243.343	21.765.734.865

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	
	31.03.2025	31.03.2024
Costo de Venta de Departamentos	5.709.901.380	12.550.258.158
Costos por Avance de obra Zuba 5	-	1.331.186.672
Costos por Avance de obra Zuba VI	-	1.876.800.246
Costos por Avance de obra Zuba VII	-	2.287.985.297
Costo de Venta de Departamento Zuba 8	1.508.156.158	3.148.316.725
Costos por Avance de obra Zuba 9 T1	-	2.037.578.100
Costo de Venta de Departamento Zuba 10	4.201.745.222	1.868.391.118
Costo de Venta de Departamento Zuba 11	1.410.862.024	826.790.529
Costo de Venta de Departamento Zuba 12	4.949.058.101	573.670.905
Costo de Venta de Departamento Zuba 13	2.505.320.968	1.669.369.971
Costo de Venta de Departamento Zuba 18	2.231.907.667	-
Costo de Venta de Departamento Zuba VI	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 7	553.788.348	-
Costo de Venta de Departamento ZUBA 9T1	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 14 Plaza Torre 1	1.166.724.361	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 15 Plaza Torre 2	1.276.886.170	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 16 Plaza Torre 3	1.407.875.572	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 17 Plaza Corporativo	148.662.243	-
Total costo de ventas	21.360.986.834	15.620.089.563

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:

En guaraníes

Conceptos	31.03.2025				31.03.2024			
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total
Movilidad y viáticos	0	26.489.299	0	26.489.299	86.000	3.521.234	0	3.607.234
Gastos de alquiler	0	0	0	0	0	11.913.464	0	11.913.464
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos y tasas	0	130.311.482	0	130.311.482	0	36.189.851	0	36.189.851
Seguros pagados	0	0	0	0	0	4.663.636	0	4.663.636
Otros gastos de operación	122.218.876	191.681.650	0	313.900.526	0	12.444.721	0	12.444.721
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	0	1.478.718.265	0	1.478.718.265	0	655.908.626	0	655.908.626
Sueldos y Jornales	0	1.076.560.662	0	1.076.560.662	0	419.002.483	0	419.002.483
Contribuciones Sociales	0	164.832.223	0	164.832.223	0	64.014.815	0	64.014.815
Gastos de Publicidad y Propaganda	355.514.844	0	0	355.514.844	451.690.180	0	0	451.690.180
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0
Previsiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisiones Pagadas	1.231.279.883	0	0	1.231.279.883	820.189.477	0	0	820.189.477
Donaciones	0	0	0	0	0	65.000.000	0	65.000.000
Gastos de Marketing	65.251.169	0	0	65.251.169	48.450.210	0	0	48.450.210
Útiles de oficina	0	11.476.100	0	11.476.100	6.777.639	15.435.523	0	22.213.162
Iva Costo	0	333.363.619	0	333.363.619	0	566.634.215	0	566.634.215
Gastos a favor del personal	0	22.513.172	0	22.513.172	0	7.589.229	0	7.589.229
Reparaciones y mantenimientos	0	6.388.044	0	6.388.044	0	6.766.363	0	6.766.363
Gastos de edificios	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicios Básicos	0	22.746.004	0	22.746.004	0	10.453.731	0	10.453.731
Gastos de edificios - alquileres	407.398.453	0	0	407.398.453	594.423.980	0	0	594.423.980
Depreciación del Ejercicio	0	0	44.069.445	44.069.445	0	0	5.150.355	5.150.355
Amortización de Gastos	0	0	576.100.640	576.100.640	0	0	0	0
Total	2.181.663.225	3.465.080.520	620.170.085	6.222.844.385	1.921.617.486	1.879.537.891	5.150.355	3.801.155.377

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	31.03.2025	31.03.2024
Rendimiento de Inversion	13.863.014	856.800
Multa Administrativa	57.817.424	137.240.087
Ingresos Varios Operativos	5.254.484	5.217.000
Ingresos Extraordinarios no facturados	634.641	7.271.317
Descuentos Obtenidos	27.353.330	33.110.361
Ingresos por descuentos al personal	6.159.538	713.261
Intereses Cobrados	5.351.869	0
Ingresos por Intereses de Financiamiento	236.762.488	0
Valuación de Propiedad, Planta y Equipo	0	7.842.339.535
Venta de Activo Fijos	3.687.907.936	0
Venta de Activos Fijos Departamentos	1.212.531.943	0
Total	5.253.636.667	8.026.748.361

Otros gastos	31.03.2025	31.03.2024
Costo de Venta de Activos Fijos Departamentos	3.618.515.683	0
Costo de Venta de Activos Fijos Cocheras	85.566.656	0
Costo de Venta de Activos Fijos - GND	4.128.057.091	0
Costo de venta de acciones	0	0
Recargos y Multas	100.000	982.564
Gastos no Deducibles	23.459.589	154.868.666
IVA GND	5.693.126	3.531.048
Total	7.861.392.145	159.382.278

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:

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:

NOTA 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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	
	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos Financieros netos		
Diferencia de Cambio USD-Ganancia	732.242.618	5.679.619.470
Total ingresos financieros	732.242.618	5.679.619.470
Gastos Financieros netos		
Comisiones Bancarias	9.868.967	98.738.350
Intereses Bancarios	306.925.822	28.492.285
Intereses Financieros	196.695.685	0
Gastos Bancarios	56.658.932	0
Diferencia de Cambio USD-Perdida	297.858.168	9.758.599.282
Total gastos financieros	868.007.574	9.885.829.917
Diferencia de cambio neta	434.384.450	-4.078.979.812

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	
		31.03.2025	31.03.2024
Pérdida por valuación de inversiones	LUOSA S.A.	-	-
Pérdida por valuación de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.	-	-
Total		-	-



NOTA 31 - Resultado participación minoritaria

En guaraníes

Resultado participación minoritaria
(Detallar cuenta)

31.03.2025

31.03.2024

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.

	En guaraníes	
	31.03.2025	31.03.2024
Impuesto a la renta		
Impuesto a la Renta Empresarial	-	-
Total	-	-



Nota 33 - Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta

En guaraníes

	31.03.2025	31.03.2024
Conceptos		
(Detallar cuenta)	-	-
Total	-	-

NO APLICA



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

En guaraníes

	31.03.2025	31.03.2024
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta (nueva cuenta a incluir)		
Subtotal		
- Impuesto a la renta		
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

NO APLICA

**NOTA 35- UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y POR ACCION ORDINARIA**

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año y 15.000 acciones ordinarias de valor nominal G/1.000.000 cada una con derecho a 1 (un) voto por acción.

	31.03.2025	31.03.2024
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	32.152	15.000
Utilidad Neta	4.297.822.245	6.000.495.206
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	133.672	400.033



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 Marzo de 2025

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

Al 31 de Marzo de 2024

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 Marzo de 2025 no existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a las que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO

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
Clientes por contrato - CP	5.265.648.671
Financiamiento a Facturar CP	11.993.558
Cuentas a Cobrar a Entidades Vinculadas - Eleva	20.253
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



NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO	
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



NOTA 39 - HECHOS POSTERIORES

En fecha 31 de marzo de 2025, la Asamblea de Accionistas de Zuba resolvió aprobar un aumento de capital social, por un total de Gs. 50.000.000.000 (Cincuenta mil millones), mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias. Dicho aumento se encuentra en proceso de protocolización e integración.

Cabe resaltar que la integración se realizó mediante la capitalización de resultados del ejercicio anterior, capitalización de reservas y otros aportes que realizaron los accionistas.

**NOTA 40 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

En guaraníes

	Identificación	31.03.2025	31.12.2024
ACTIVO			
Cuentas a cobrar comerciales	Eleva Inversiones S.A.	143.150.253	138.053.582
Cuentas a cobrar comerciales	Otros	110.000.000	110.000.001
Gastos a Recuperar	Eleva Inversiones S.A.	6.321.102.654	6.233.157.553
Gastos a Recuperar	"Viva Bien - Zuba" S.A.	141.804.367	141.804.367
Gastos a Recuperar	Luoda S.A.	100.000	100.000
Prestamos a Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	406.108.615	397.932.455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	12.579.328	15.847.803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	-16.173.421	-15.847.803
Total activo		7.118.671.796	7.021.047.958
PASIVO			
Cobros a reembolsar	"Viva Bien - Zuba" S.A.	1.037.074.001	1.016.194.654
Total pasivo		1.037.074.001	1.016.194.654