

Notas a los Estados Financieros  
Consolidados  
Marzo 2025



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

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<br>(ZUBA S.A.E.C.A.)  |                                    |                 |                 |
| Domicilio Legal:   |             | Avda. Aviadores del Chaco N° 3215<br>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.<br><br>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 escrituta pública N°606 de fecha 31 de octubre de 2023 por incremento de capital; según escrituta 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                   |             |  |                                    |                 |                 |
| <b>Acciones</b>  |             |  |                                    |                 |                 |
| Cantidad   | Clase       | Tipo   | Nº de votos que otorga cada acción | Suscripto (Gs.) | Integrado (Gs.) |
| 25.000   | Nominativas | A  | 1 (uno)                            | 25.000.000.000  | 18.132.000.000  |
| 25.000   | Nominativas | A  | 1 (uno)                            | 25.000.000.000  | 18.132.000.000  |
| Sociedades Controladas:  |             | <p>ZUBA S.A.E.C.A. mantiene el 55% del capital accionario de Eleva Inversiones S.A., sociedad constituida en Paraguay, con domicilio legal en Avenida Madame Elisa A. Lynch, Fernando de la Mora.</p> <p>Dicha entidad tiene como actividad principal la inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, y está sujeta al control de ZUBA S.A.E.C.A. por medio de la participación accionaria mayoritaria con derecho a voto.</p> <p>Conforme a la Norma de Información Financiera N° 9, se ha procedido a la consolidación total de sus estados financieros en los presentes estados consolidados al 31 de diciembre de 2024.</p> <p>Eleva Inversiones S.A. fue constiyuda el 1 de abril del 2024, por Escritura Pública N° 245, cuenta con una Escritura complementaria N° 417.</p> |                                    |                 |                 |

**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           | Guaranies             |
| <b>Activos</b>       | Dólar estadounidense | 31.459.957,47 | 238.686.518.034       |
| <b>Pasivos</b>       | Dólar estadounidense | 26.367.912,61 | 204.055.038.102       |
| <b>Posición neta</b> |                      |               | <b>34.631.479.932</b> |

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:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>TC Promedio a Marzo 2025</b> | 7.916,98 |
| <b>TC Cierre</b>                | 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 remediados al tipo de cambio histórico conforme a la NIF 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.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.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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.

Tanto ZUBA S.A.E.C.A. como su subsidiaria Eleva Inversiones S.A. han reconocido activos y pasivos por impuesto diferido, conforme a la NIF N° 20, considerando las diferencias temporarias entre las bases contables y fiscales de sus activos y pasivos. Dichos efectos han sido reflejados en los estados financieros consolidados del grupo.

### 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                                       | 2.136.075.241         | 1.529.983.892        |
| Recaudaciones a depositar                  | 0                     | 0                    |
| Bancos Locales - Moneda local Guaraníes    | 270.649.448           | 219.695.937          |
| Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares | 20.378.420.071        | 639.154.793          |
| Billetera Electrónica                      | 2.718.688.421         | 1.276.626.842        |
| <b>Total</b>                               | <b>25.503.833.181</b> | <b>3.665.461.464</b> |

#### 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 Sudameris S.A.E.C.A., con instrumentos denominados en moneda local.

| <b>Concepto</b>  | En guaraníes       |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>31.03.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
| Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes | 614.369.045        | 602.000.000        |
| <b>Total</b>   | <b>614.369.045</b> | <b>602.000.000</b> |

**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:**

|  | Moneda Extranjera Dólares | 31.03.2025            | En guaraníes          |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |                           |                       | 31.12.2024            |
| Deudores por ventas locales  |                           | 24.671.219.819        | 29.912.022.653        |
| Deudores - Entidad relacionada   |                           | 112.260.105           | 110.000.000           |
| Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*) |                           | -68.023.846.654       | -65.777.034.394       |
| Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)           |                           | 73.374.703.080        | 63.045.670.069        |
| Alquileres a Cobrar  |                           | 65.473.218            | 64.155.000            |
| Financiamiento a Facturar  |                           | 119.935.581           | 119.935.581           |
| Menos Previsiones  |                           | -814.570.413          | -814.570.413          |
| <b>Total</b>   |                           | <b>29.505.174.736</b> | <b>26.660.178.496</b> |

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

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

(\*) 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                 | % Previsiones sobre Cartera |
| A. Total Cartera no Vencida                      | 42.098.626.679        | 94,00%                      |
| B. Total Cartera Vencida                         | 2.685.139.954         | 6,00%                       |
| <i>Composición Cartera Vencida</i>               |                       |                             |
| Normal   | 1.737.173.423         | 3,88%                       |
| En Gestión de Cobro                              | 324.322.957           | 0,72%                       |
| En Gestión de Cobro Judicial *                   | 623.643.573           | 1,39%                       |
| Total de la cartera de créditos (A+B)            | 44.783.766.633        |                             |
| (-) Total Previsiones                            | -814.570.413          |                             |
| <b>TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS</b>      | <b>43.969.196.220</b> |                             |
| <b>Observaciones</b>                             |                       |                             |
| Criterios de Clasificación utilizados            | 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%                     |



**NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

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:**

| <b>Corrientes</b><br><b>Concepto</b>            | En guaraníes          |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>31.03.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
| <b>Créditos con entidades Vinculadas</b>        |                       |                       |
| 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                              | 0                     | 141.904.367           |
| <b>Créditos Fiscales</b>                        |                       |                       |
| Créditos Técnicos                               | 2.766.120.098         | 1.647.006.749         |
| 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                     |
| <b>Anticipos a Proveedores</b>                  |                       |                       |
| 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                         | 616.322.285           | 494.319.158           |
| <b>Otros Créditos</b>                           |                       |                       |
| 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           |
| Garantías Pagadas                               | 37.760.192            | 37.000.000            |
| Gastos de proyectos en desarrollo               | 195.981.554           | 0                     |
| Gastos de Proyectos                             | 7.737.514.826         | 7.295.937.448         |
| <b>Total</b>                                    | <b>15.583.419.225</b> | <b>13.090.994.596</b> |

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

| <b>No corrientes</b><br><b>Concepto</b> | <b>31.03.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Garantía de Alquiler - Oficina          | 25.780.326        | 25.780.326        |
| <b>Total</b>                            | <b>25.780.326</b> | <b>25.780.326</b> |

**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

## NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

### 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      |
| <b>Mercaderías</b>                                  |                 |                 |
| Articulos para la Venta NAYAX                       | 63.983.867      | 63.983.867      |
| Mercaderías-Tabapocas                               | 174.350.166     | 174.350.166     |
| <b>Productos terminados</b>                         |                 |                 |
| 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   |
| <b>Productos en proceso</b>                         |                 |                 |
| 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     |

**NOTA 7 – INVENTARIOS**

|                                    |                        |                       |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 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         |
| 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                     |
| Inmueble Terreno Eleva             | 6.104.531.469          | 6.104.531.469         |
| Obras en Curso - Edificio Eleva 1  | 2.060.389.824          | 2.060.389.824         |
| Inmuebles - Banco de Tierra        | 17.069.008.623         | 17.000.170.054        |
| <b>Total</b>                       | <b>115.393.150.839</b> | <b>87.399.453.995</b> |

**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.

#### NOTA 7 – INVENTARIOS

→ **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 | 4.051.331.765        | 4.051.331.765        |
| <b>Total</b>             | <b>4.051.331.765</b> | <b>4.051.331.765</b> |

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<br>→ 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

**NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS**
**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<br>→ 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   |                       |
|---|---|--------------------|----------------------|-----------------|--|--|----------------------|------------------------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|
|   |   |                    |                      |                 |  |  |                      |                                    |  |   | 31.03.2025            | 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                         |  | 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                                  |  | 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                         |  | 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                                  |  | 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                                  |  | 6.579.882   | 0                     | 1.450.983.845         |
| Obras en Curso                          | 837.592.717                                 | 613.391.127        | 0                    | 0               | 1.450.983.844                              | 0  | 0                    | 0                                  | 0                                      | 0   | 0                     | 837.592.717           |
| <b>Totales</b>                          | <b>28.595.885.576</b>                       | <b>753.033.597</b> | <b>8.297.676.553</b> | <b>0</b>        | <b>21.051.242.620</b>                      | <b>374.219.897</b>                                 | <b>44.069.445</b>    | <b>79.067.931</b>                  | <b>0</b>                               | <b>339.221.411</b>                                | <b>20.527.832.071</b> | <b>28.204.795.696</b> |

## 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

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.



**NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO**

**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        |
| <b>Total</b>                     | <b>3.991.825.433</b> | <b>3.678.014.087</b> |

### 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                 |
| <b>Total general</b>                                     | <b>552.094.406</b> | <b>16.998.836</b> |

**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    |            |
| <b>Total general</b> | 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.

| <b>Corrientes</b>                            | <b>31.03.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Proveedores locales                          | 47.492.666.915        | 36.146.037.310        |
| 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       |
| <b>Total cuentas a pagar por comerciales</b> | <b>46.899.374.405</b> | <b>36.314.603.832</b> |

| <b>No Corrientes</b>                         | <b>31.03.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>  |
|--|----------------------|--------------------|
| Proveedores locales - LP                     | 387.737.262          | 387.737.262        |
| 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   |
| <b>Total cuentas a pagar por comerciales</b> | <b>1.121.995.653</b> | <b>652.350.315</b> |

#### 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                                       | 31.03.2025  |                   |                      |                       |                  | 31.12.2024  |                   |                      |                       |                  |
|--|-------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
|  | Vencimiento | Símbolo de Moneda | Moneda               | Importe ( Gs)         | Tipo de Garantía | Vencimiento | Símbolo de Moneda | Moneda               | Importe ( Gs)         | Tipo de Garantía |
| <b>Préstamos de Entidades Locales</b>            |             |                   |                      |                       |                  |             |                   |                      |                       |                  |
| <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       |
| <b>Total</b>                                     |             |                   |                      | <b>13.138.157.636</b> |                  |             |                   |                      | <b>10.538.809.096</b> |                  |

| 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 |
| <b>Préstamos de Entidades Locales</b>            |             |                   |                      |                       |                  |             |                   |                      |                      |                  |
| <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       |
| <b>Bonos Emitidos</b>                            |             |                   |                      |                       |                  |             |                   |                      |                      |                  |
| Banco Atlas - 2151050                            |             | USD               | Dólar estadounidense | 39.943.250.000        | CODEUDORIA       |             | USD               | Dólar estadounidense | 0                    | CODEUDORIA       |
| <b>Total</b>                                     |             |                   |                      | <b>43.013.227.001</b> |                  |             |                   |                      | <b>6.674.438.671</b> |                  |

**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          |
| <b>Total general</b>                        | <b>196.557.937</b> | <b>0</b>   |

## NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

|   | En guaraníes       |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | 31.03.2025         | 31.12.2024        |
| <b>Remuneraciones y cargas sociales a pagar</b> |                    |                   |
| 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        |
| <b>Total</b>                                    | <b>159.524.712</b> | <b>70.099.936</b> |

### 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**

| Impuestos a pagar           | En guaraníes       |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 31.03.2025         | 31.12.2024         |
| 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                  |
| <b>Total</b>                | <b>633.684.642</b> | <b>144.609.332</b> |

**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**

| <b>Provisiones</b>           | <b>En guaranies</b> |                   |
|------------------------------|---------------------|-------------------|
|                              | <b>31.03.2025</b>   | <b>31.12.2024</b> |
| IVA a Facturar               | 1.187.649           | 1.187.649         |
| Financiamiento a Devengar CP | 19.678.303          | 19.678.303        |
| <b>Total</b>                 | <b>20.865.952</b>   | <b>20.865.952</b> |

**NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

| Corrientes   | En guaraníes          |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | 31.03.2025            | 31.12.2024            |
| <b>Otros pasivos corrientes</b>  |                       |                       |
| 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   | -                     | -                     |
| <b>Otros ingresos diferidos</b>  |                       |                       |
| 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       |
| <b>Total</b>   | <b>77.070.454.134</b> | <b>14.397.332.665</b> |
| <b>No Corrientes</b>   | <b>31.03.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
| <b>Otros pasivos corrientes</b>  |                       |                       |
| Pasivos por Impuestos Diferidos  | 4.703.692.345         | 4.704.324.215         |
| Financiamiento a Devengar LP   | 295.223.635           | 295.223.635           |
| <b>Otros ingresos diferidos</b>  |                       |                       |
| Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Exentas U\$                                  | -                     | 61.693.784.394        |

**NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 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        |
| <b>Total</b>   | <b>21.801.196.030</b> | <b>83.032.806.387</b> |

(\*) 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.

#### NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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 21 – RESERVAS**

|                             | <b>31.03.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a Reserva de revalúo</b> | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

No aplica.

|                        |          |                      |
|------------------------|----------|----------------------|
| <b>b Reserva legal</b> | <u>0</u> | <u>2.337.972.643</u> |
|------------------------|----------|----------------------|

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

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| <b>c Reservas estatutarias</b> | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--------------------------------|----------|----------|

No aplica

|                                |          |                      |
|--------------------------------|----------|----------------------|
| <b>d Reservas facultativas</b> | <u>0</u> | <u>2.423.700.246</u> |
|--------------------------------|----------|----------------------|

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

**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.

| <b>Fecha</b>                              | <b>31.03.2025</b>     | <b>31.12.2024</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Monto Capital Social                      | <b>50.112.000.000</b> | <b>15.000.317.353</b> |
| 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                      | <b>32.152</b>         | <b>15.000</b>         |
| Valor Nominal de Acciones                 | 1.000.000             | 1.000.000             |
| <b>Total</b>                              | <b>36.152.000.000</b> | <b>15.000.317.353</b> |

## NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

|  | 31.03.2025     | 31.12.2024     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Diferencia transitoria por conversión</b> | -5.714.525.336 | -7.659.994.710 |

### 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**

|                                    | <b>31.03.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>     |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Resultado de ejercicios anteriores | -35.695.225          | 0                     |
| Resultado del ejercicio actual     | 4.214.386.499        | 22.620.319.075        |
| <b>Totales</b>                     | <b>4.178.691.274</b> | <b>22.620.319.075</b> |

NOTA 24 – INTERES MINORITARIO

|   | En guaraníes      |                    |
|---|-------------------|--------------------|
|   | 31.03.2025        | 31.12.2024         |
| Interes Minoritario   |                   |                    |
| Patrimonio atribuible a la participación no controladora              | 112.000.000       | 112.000.000        |
| Resultado del ejercicio atribuible a la participación no controladora | -96.686.006       | 423.901.590        |
|   | <b>15.313.994</b> | <b>535.901.590</b> |

**NOTA 25 – VENTAS**

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

|   | En guaraníes          |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | 31.03.2025            | 31.03.2024            |
| <b>Ventas-Servicios</b>                               |                       |                       |
| <b>Local</b>  | <b>219.251.503</b>    | <b>201.817.427</b>    |
| 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             |
| <b>Ventas de Departamentos Zuba IV</b>                |                       |                       |
| <b>Local</b>  | -                     | <b>275.673.323</b>    |
| Crédito   | -                     | 275.673.323           |
| <b>Ventas de Departamentos Zuba 5</b>                 |                       |                       |
| <b>Local</b>  | -                     | -                     |
| Crédito   | -                     | -                     |
| <b>Ventas de Departamentos Zuba 6</b>                 |                       |                       |
| <b>Local</b>  | -                     | -                     |
| Crédito   | -                     | -                     |
| <b>Ventas de Departamentos Zuba 7</b>                 |                       |                       |
| <b>Local</b>  | <b>1.103.287.464</b>  | -                     |
| Crédito   | 1.103.287.464         | -                     |
| <b>Ventas de Departamentos ZUBA 9</b>                 |                       |                       |
| <b>Local</b>  | -                     | -                     |
| Crédito   | -                     | -                     |
| <b>Ingresos por avances de obra</b>                   |                       |                       |
| <b>Local</b>  | <b>33.346.704.376</b> | <b>21.592.267.404</b> |
| 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         | -                     |
| <b>Descuentos y devoluciones</b>                      |                       |                       |
| <b>Local</b>  | <b>0</b>              | <b>-304.023.289</b>   |
| Devoluciones  | 0                     | -304.023.289          |
| Descuentos Concedidos                                 | 0                     | 0                     |

**NOTA 25 – VENTAS**

|              |                       |                       |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Total</b> | <b>34.669.243.343</b> | <b>21.765.734.865</b> |
|--------------|-----------------------|-----------------------|

**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            |
| <b>Costo de Venta de Departamentos</b>                   |                       |                       |
| 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           | -                     |
| <b>Total costo de ventas</b>                             | <b>21.360.986.834</b> | <b>15.620.089.563</b> |

### 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   | 31.03.2025           |                        |                                 |                      | 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          | 191.943.468            | 0                               | 314.162.344          | 0                    | 12.444.721             | 0                               | 12.444.721           |
| Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia | 0                    | 1.482.985.537          | 0                               | 1.482.985.537        | 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                    | 11.776.100             | 0                               | 11.776.100           | 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                      | 620.170.085                     | 620.170.085          | 0                    | 0                      | 5.150.355                       | 5.150.355            |
| Amortización de Gastos  | 0                    | 0                      | 0                               | 0                    | 0                    | 0                      | 0                               | 0                    |
| <b>Total</b>  | <b>2.181.663.225</b> | <b>3.469.909.610</b>   | <b>620.170.085</b>              | <b>5.651.572.835</b> | <b>1.921.617.486</b> | <b>1.879.537.891</b>   | <b>5.150.355</b>                | <b>3.801.155.377</b> |

En guaraníes

**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                    |
| <b>Total</b>                             | <b>5.253.636.667</b> | <b>8.026.748.361</b> |

| 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          |
| <b>Total</b>                                  | <b>7.861.392.145</b> | <b>159.382.278</b> |

### 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         |                       |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                   | 31.03.2025           | 31.03.2024            |
| <b>Ingresos Financieros netos</b> |                      |                       |
| Diferencia de Cambio USD-Ganancia | 752.448.598          | 5.679.619.470         |
| <b>Total ingresos financieros</b> | <b>752.448.598</b>   | <b>5.679.619.470</b>  |
| <br>                              |                      |                       |
| <b>Gastos Financieros netos</b>   |                      |                       |
| Comisiones Bancarias              | 9.868.967            | 98.738.350            |
| Intereses Bancarios               | 306.925.822          | 28.492.285            |
| Intereses Financieros             | 196.695.685          | 0                     |
| Gastos Bancarios                  | 58.002.826           | 0                     |
| Diferencia de Cambio USD-Perdida  | 462.851.099          | 9.758.599.282         |
| <b>Total gastos financieros</b>   | <b>1.034.344.399</b> | <b>9.885.829.917</b>  |
| <br>                              |                      |                       |
| <b>Diferencia de cambio neta</b>  | <b>289.597.499</b>   | <b>-4.078.979.812</b> |

**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.

| <b>Resultado de inversiones en asociadas</b> | <b>Asociada</b>       | En guaraníes      |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|
|  |                       | <b>31.03.2025</b> | <b>31.03.2024</b> |
| Pérdida por valuacion de inversiones         | LUOSA S.A.            | -                 | -                 |
| Pérdida por valuacion de inversiones         | VIVA BIEN - ZUBA S.A. | -                 | -                 |
| <b>Total</b>                                 |                       | -                 | -                 |

**NOTA 31 - Resultado participación minoritaria**

En guaraníes

| <b>Resultado participación minoritaria</b>             | <b>31.03.2025</b>  | <b>31.03.2024</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| Resultado de Participacion Mioritaria Eleva Inveriones | -80.694.545        | -                 |
| <b>Total</b>   | <b>-80.694.545</b> | <b>-</b>          |

Este importe corresponde a la porción del resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas no controladores de Eleva Inversiones S.A., la cual forma parte del grupo económico consolidado de ZUBA S.A.E.C.A.

De acuerdo con lo establecido en la Norma de Información Financiera N° 9, el resultado atribuible a la participación minoritaria se presenta por separado en el estado de resultados consolidado y en esta nota, con base en la participación del 45% que no pertenece a la controladora.

## 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 |
| <b>Impuesto a la renta</b>      |              |            |
| Impuesto a la Renta Empresarial | -            | -          |
| <b>Total</b>                    | -            | -          |



**Nota 33 - Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta**

En guaraníes

|                   | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|-------------------|------------|------------|
| <b>Conceptos</b>  |            |            |
| (Detallar cuenta) | -          | -          |
| <b>Total</b>      | -          | -          |

NO APLICA



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

En guaraníes

|   |                  | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|---|------------------|------------|------------|
| <b>Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta</b><br>(nueva cuenta a incluir) |                  |            |            |
| Subtotal  |                  |            |            |
| - Impuesto a la renta   |                  |            |            |
| <b>Total</b>  | <b>NO APLICA</b> | <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.

|   | <b>31.03.2025</b> | <b>31.03.2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación</b> | <b>32.152</b>     | <b>15.000</b>     |
| Utilidad Neta   | 4.066.167.765     | 6.000.495.206     |
| <b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>             | <b>126.467</b>    | <b>400.033</b>    |



**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.