

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Setiembre 2025



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

Fecha Presentación
Fecha Comparativo BG
Fecha Comparativo ER

30/09/2025

30/09/2025 - 31/12/2024

30/09/2025 - 30/09/2025

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

X

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

X

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

X

Benig Duarte
Contador Matr. 869 - C

X

Rocio Hermosa
Síndico

**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 30 de Setiembre del 2025					
Denominación:		ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO (ZUBA S.A.E.C.A.)			
Domicilio Legal:		Avda. Aviadores del Chaco N° 3215 Asunción, Paraguay			
Actividad Principal:		Operaciones inmobiliarias, comprar, vender, explotar, construir, administrar y alquilar inmuebles urbanos o rurales y bienes sometidos o a someter al Regimen de Propiedad Horizontal, construccion, financiacion como así mismo su venta.			
Inscripción en el Registro Público de Comercio:		Del Estatuto o Contrato Social: N° 104, del 22/05/2017. De las modificaciones: según escritura publica N°08 de fecha 09 de febrero de 2021 por incremento de capital; según escritura publica N°13 de fecha 28 de julio de 2022 por incremento de capital y cambio de denominacion; 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					
Acciones					
Cantidad	Clase	Tipo	Nº de votos que otorga cada acción	Suscripto (Gs.)	Integrado (Gs.)
25.000	Nominativas	A	1 (uno)	25.000.000.000	18.076.000.000
25.000	Nominativas	A	1 (uno)	25.000.000.000	18.076.000.000

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Bases de contabilización (Según NIF Bases de preparación de los Estados Financieros)

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

Los bienes de inversión se encuentran valuados a valor razonable y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial y financiera de la sociedad, sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica obligatoria en Paraguay.

A partir del ejercicio 2024, la Sociedad ha adoptado la NIF 23, determinando que su moneda funcional es el Dólar estadounidense (USD), dado que representa mejor el entorno económico primario en el que opera. funcional, reconociendo los efectos de dicha conversión en el patrimonio en la cuenta de "Diferencia Transitoria por Conversión".

b. Uso de estimaciones contables

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

c. Moneda extranjera

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

Moneda Funcional

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

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

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

→ No se han producido cambios en las transacciones, sucesos o condiciones económicas que sustenten una modificación en la moneda funcional durante el trimestre cerrado el 30 de Setiembre del 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 30 de Setiembre de 2025.

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

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

	2025		
	Indicar moneda	USD	Guaraníes
Activos	Dólar estadounidense	31.873.796,74	228.881.445.138
Pasivos	Dólar estadounidense	25.131.583,06	181.423.745.732
Posición neta			47.457.699.406

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

TC Promedio a Setiembre 2025	7.745,54
TC Cierre	7.065,50

d. Inventarios

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

e. Activos disponibles para la venta

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

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

f. Previsiones para desvalorización y deterioro de inventarios

No Aplica

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

h. Previsión para cuentas de dudoso cobro/incobrables

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

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

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

i. Propiedades, planta y equipo

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

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

k. Reconocimiento de ingresos y egresos

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

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

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

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

l. Impuesto a la renta

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

m. Restricciones a la distribución de utilidades

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

n. Otros principios, prácticas y métodos

Los ingresos son considerados por avance de obra

Las Propiedades de Inversion son valuadas a su valor de mercado

o. Derechos en Fideicomiso

No Aplica



NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

Concepto	En guaranies	
	30.09.2025	31.12.2024
Caja	2.594.608.458	1.526.983.892
Recaudaciones a depositar	0	0
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	240.855.112	215.278.389
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	4.125.965.430	470.417.083
Billetera Electrónica	4.867.629.836	1.276.626.842
Total	11.829.058.836	3.489.306.206

Políticas contables aplicadas

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

Conciliación con el estado de flujos de efectivo

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

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Esta cuenta incluye inversiones temporales realizadas en el Sistema Financiero Local, específicamente en las entidades Banco BASA S.A.E.C.A. y Banco Sudameris S.A.E.C.A., con instrumentos denominados en moneda local. Además, la compañía realiza inversiones en Fondos Mutuos en Dolares.

Concepto	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes	543.373.974	602.000.000
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Dolares	10.809.150.882	0
Total	11.352.524.856	602.000.000

Políticas contables aplicadas

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

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

		30.09.2025	En guaraníes 31.12.2024
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares	16.545.916.282	29.159.984.506
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares	223.896.793	248.053.583
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*)	Moneda Extranjera Dólares	-43.109.476.107	-65.777.034.394
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)	Moneda Extranjera Dólares	56.475.521.575	63.045.670.069
Alquileres a Cobrar	Moneda Extranjera Dólares	0	64.155.000
Financiamiento a Facturar	Moneda Extranjera Dólares	108.471.676	119.935.581
Menos Previsiones	Moneda Extranjera Dólares	-842.015.773	-814.570.413
Total		29.402.314.446	26.046.193.932

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

		30.09.2025	En guaraníes 31.12.2024
Deudores por ventas locales - LP	Moneda Extranjera Dólares	11.017.119.918	19.305.519.963
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos - LP (*)	Moneda Extranjera Dólares	0	-9.746.590.338
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - LP (**)	Moneda Extranjera Dólares	0	9.917.743.304
Financiamiento a Facturar - LP	Moneda Extranjera Dólares	210.231.763	232.450.192
Total		11.227.351.681	19.709.123.121

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

(**) Corresponde a Ingresos devengados al 31.03.25 y 31.12.24 respectivamente de las unidades de proyectos, del Zuba vendidas anticipadamente, el cual ha sido estimado en función del precio total de venta acordado en cada contrato y el grado de avance del proyecto, cuya contrapartida se expone en el ingreso bajo la cuenta de Ventas.

Política contable aplicada

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

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

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

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

Composición de la cartera de créditos por ventas	30.09.25	
Situación	Monto	% Previsiones sobre Cartera
A. Total Cartera no Vencida	26.420.481.900	94,00%
B. Total Cartera Vencida	1.685.154.532	6,00%
<i>Composición Cartera Vencida</i>		
Normal	1.090.224.613	3,88%
En Gestión de Cobro	594.929.919	2,12%
Total de la cartera de créditos (A+B)	28.105.636.432	
(-) Total Previsiones	-842.015.773	
TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS	27.263.620.659	
Observaciones		
<u>Criterios de Clasificación utilizados</u>	De	A
Normal - Mora Preventiva	0	30
Normal - Mora Temprana	1	60
Normal - Mora Administrativa	61	90
Normal - Mora preventiva	91	120
En Gestión de Cobro - Mora Media	121	150
En Gestión de Cobro - Mora Alta	151	180
En Gestión de Cobro - Prejudicial	181	359
En Gestión de Cobro Judicial	360	En adelante

Política de provisión por incobrables

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

Los porcentajes de provisión aplicados son:

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

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

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

Corrientes Concepto	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Créditos con entidades Vinculadas		
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	626.362.511	397.932.455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	6.357.537	15.847.803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	0	-15.847.803
Gastos a Recuperar	5.662.402.849	6.375.061.920
Créditos Fiscales		
Créditos Técnicos	3.391.143.749	1.597.450.701
Crédito Financiero	28.065.508	23.803.327
Crédito retención IDU	306.014.860	0
Créditos no Aplicados	58.909.737	65.265.661
Anticipo Impuesto a la Renta	794.083.421	0
Retención Impuesto a la Renta	7.001.840	0
Anticipos a Proveedores		
Anticipo a Proveedor - Compra de Inmueble	296.850.977	328.113.240
Anticipo Proveedor Locales	535.393.986	233.485.142
Anticipo Proveedor-Comisionista	0	0
Anticipo Proveedor U\$D	204.329.032	494.319.158
Otros Creditos		
Anticipo al Personal	81.324.753	39.399.772
Contratos a Ejecutar	0	945.278.620
Viaticos a Rendir	0	40.768.750
Gastos a Facturar	418.012.150	167.117.862
Gastos a Facturar - ANDE	17.548.865	0
Anticipo - Administración de alquiler	1.071.923.116	334.330.676
Prestamos a terceros	706.550.001	782.781.500
Fondos de Propietarios	649.445.146	0
Seguros a Devengar	2.961.575	0
Tarjeta de Credito Banco Itau a Regularizar	40.391.909	0
Expensas Admin. De alquileres	181.512.483	116.549.869
Garantias Pagadas	0	37.000.000
Gastos de proyectos en desarrollo	889.683.663	0
Gastos de Proyectos	9.052.687.222	7.210.915.819
Total	25.028.956.892	19.189.574.472

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

No corrientes		
Concepto	30.09.2025	31.12.2024
Garantía de Alquiler - Oficina	23.316.150	25.780.326
Total	23.316.150	25.780.326

Política contable aplicada

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

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

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

Revelaciones requeridas por NIF

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

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

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

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

NOTA 7 – INVENTARIOS

Detalle de inventarios al cierre:

Concepto	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Mercaderías		
Artículos para la Venta NAYAX	63.719.576	63.983.867
Mercaderías-Tabapocas	182.372.779	174.350.166
Productos terminados		
Inmueble Terreno Zuba 5	90.903.805	86.203.876
Construcciones - Edificio Zuba 5	1.519.144.396	1.518.596.542
Inmueble Terreno Zuba 6	81.316.486	77.112.232
Construcciones - Edificio Zuba 6	961.297.805	986.485.994
Inmueble Terreno Zuba 7	107.122.448	104.496.390
Construcciones - Edificio Zuba 7	816.331.479	838.038.562
Inmueble Terreno Zuba 9	213.641.643	213.669.127
Construcciones - Edificio Zuba 9	2.194.453.582	2.274.873.268
Inmueble Terreno Zuba 8	506.680.148	
Construcciones - Edificio Zuba 8	2.015.138.116	
Inmueble Terreno Zuba 10	116.051.191	
Construcciones - Edificio Zuba 10	538.505.491	
Inmueble Terreno Zuba 11	569.033.609	
Construcciones - Edificio Zuba 11	2.579.637.158	
Productos en proceso		
Inmueble Terreno Zuba 8	0	3.798.157.425
Construcciones - Edificio Zuba 8	0	22.467.758.657
Iva Costo - Construcción ZUBA 8	0	1.670.203.578
Avance de Obra - Zuba 8	0	-25.615.552.248
Inmueble Terreno Zuba 10	0	1.916.204.400
Construcciones - Edificio Zuba 10	0	15.717.683.961
Iva Costo - Construcción ZUBA 10	0	1.037.177.333
Avance de Obra - Zuba 10	0	-13.622.187.265
Inmueble Terreno Zuba 11	0	2.292.211.200
Construcciones - Edificio Zuba 11	0	7.344.464.923
Iva Costo - Construcción ZUBA 11	0	523.804.082
Avance de Obra - Zuba 11	938.612.392	-5.206.414.001
Inmueble Terreno Zuba 12	2.932.182.505	3.007.812.100
Construcciones - Edificio Zuba 12	22.637.436.269	13.677.191.855
Iva Costo - Construcción ZUBA 12	1.459.371.114	899.819.015
Avance de Obra - Zuba 12	-20.713.609.284	-5.838.678.487
Inmueble Terreno Zuba 13	1.766.375.003	1.845.892.500
Construcciones - Edificio Zuba 13	17.744.225.226	11.393.056.135
Iva Costo - Construcción ZUBA 13	1.118.309.890	722.271.850
Avance de Obra - Zuba 13	-16.453.891.536	-7.679.685.026
Inmueble Terreno Zuba Plaza	10.594.141.005	10.955.965.631
Construcciones - Edificio Zuba PLAZA	34.213.856.505	7.500.005.389
Construcciones - Edificio Zuba 14 Plaza Torre 1	260.792.198	0
Construcciones - Edificio Zuba 15 Plaza Torre 2	249.587.940	0
Construcciones - Edificio Zuba 16 Plaza Torre 3	249.587.940	0
Construcciones - Edificio Zuba 17 Plaza Corporativo	249.587.940	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 14 Plaza Torre 1	1.084.042.992	683.454.565
Iva Costo - Construcción ZUBA 15 Plaza Torre 2	450.403.440	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 16 Plaza Torre 3	450.403.440	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 17 Plaza Corporativo	450.403.440	0
Avance de Obra - Zuba 14	-4.593.749.435	-1.496.644.764
Avance de Obra - Zuba 15	-5.017.855.296	-1.614.577.157
Avance de Obra - Zuba 16	-4.737.486.858	-1.274.133.999

NOTA 7 – INVENTARIOS

Avance de Obra - Zuba 17	-848.827.268	-91.288.670
Inmueble Terreno Zuba 18	2.227.546.830	2.330.394.484
Construcciones - Edificio Zuba 18	12.449.021.499	4.939.892.906
Iva Costo - Construcción ZUBA 18	778.140.827	313.600.419
Avance de Obra - Zuba 18	-8.491.440.076	-940.791.511
Inmueble Terreno Zuba 20	1.790.054.178	936.352.442
Construcciones - Edificio Zuba 20	5.298.975.856	48.262.569
Iva Costo - Construcción ZUBA 20	322.507.150	18.950.924
Avance de Obra - Zuba 20	-1.694.372.188	0
Inmueble Terreno Zuba 21	1.790.054.178	936.352.442
Construcciones - Edificio Zuba 21	6.475.025.224	57.442.329
Iva Costo - Construcción ZUBA 21	378.061.269	10.234.325
Avance de Obra - Zuba 21	-2.055.330.072	
Inmueble Terreno Zuba 22	2.135.759.343	2.227.087.196
Construcciones - Edificio Zuba 22	50.679.913	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 22	7.946.003	4.801.117
Inmueble Terreno Zuba MAS TRINIDAD	17.047.694.103	0
Construcciones - Edificio Zuba 23	726.595.107	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 23	187.901.462	0
Construcciones - Edificio Zuba 24	719.360.318	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 24	185.604.538	0
Construcciones - Edificio Zuba 25	893.009	0
Construcciones - Edificio Zuba 26	893.009	0
Construcciones - Edificio Zuba 27	8.909.384	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 27	566.017	0
Inmuebles - Banco de Tierra	16.863.731.093	17.000.170.054
Total	114.244.027.250	79.234.532.702

Política contable aplicada

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

La entidad clasifica sus inventarios de la siguiente manera:

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

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

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

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

Clasificación y exposición

Los inventarios se agrupan según su estado de avance en:

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

NOTA 7 – INVENTARIOS

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

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

Revelaciones requeridas por NIF

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

→ **Valor neto realizable:** La entidad evalúa periódicamente si el valor de realización estimado de los inventarios es menor al valor contable. Al cierre del ejercicio, no se identificaron deterioros ni se constituyeron provisiones por desvalorización.

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

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

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

Concepto	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Inversiones en asociadas	4.136.444.768	4.189.331.765
Total	4.136.444.768	4.189.331.765

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

a) Datos sobre la sociedad:

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

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

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

a) Datos sobre la sociedad:

Nombre de Sociedad	RUC	Cantidad de acciones	2025	
			Total Patrimonio neto	Total del resultado
LUODA SOCIEDAD ANONIMA *	80120949-8	5	5.150.939.925	-1.893.060.075
"VIVA BIEN - ZUBA" SOCIEDAD ANONIMA → Ex Maquiladora Panamericana **	80099561-9	17.935	2.951.723.605	-635.276.395

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

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

b) Datos sobre la inversión:

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

Política contable aplicada

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

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

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO - NETO

	En guaraníes	
	Valor neto contable	
	30.09.2025	31.12.2024
Muebles y Útiles	184.238.141	73.567.101
Equipos de Informática	355.597.218	175.273.610
Construcciones-Edificios	7.100.129.299	12.089.390.818
Revaluo Propiedad Planta y Equipo	11.854.477.337	15.028.971.450
Obras en Curso	1.371.872.315	837.592.717
Obras en curso - Food Park	170.777.021	0
Totales	21.037.091.331	28.204.795.696

Política contable aplicada

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

El rubro incluye:

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

→ **Departamentos, cocheras y bauleras propiedad de ZUBA S.A.E.C.A.** que se encuentran arrendados a terceros. Estos activos se registran bajo propiedades de inversión, y han sido revaluados al

valor de mercado, considerando un precio de referencia de USD 1.200 por metro cuadrado, conforme a tasaciones internas basadas en valores de mercado comparables en la zona.

Revaluación de activos

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

Este revalúo fue determinado considerando:

→ Tasaciones internas.

→ Valores de referencia de mercado de propiedades comparables.

→ Superficie total construida aplicable a la unidad revaluada.

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

Bienes arrendados y uso económico

Los departamentos, cocheras y bauleras revaluados forman parte de la estrategia de inversión de ZUBA, al ser utilizados con fines de renta inmobiliaria. Aunque se incluyen dentro de propiedades,

planta y equipo, se distinguen por su uso económico diferente (generación de ingresos por arrendamiento), por lo cual su revalúo busca reflejar razonablemente su valor económico recuperable.

Obras en curso

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

Consideraciones adicionales conforme a la NIF N° 11

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

No se reconocieron pérdidas por deterioro en el ejercicio comprendido al corte Marzo 2025,

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

NOTA 10 – ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Gastos de Proyectos de Inversión	0	3.678.014.087
Total	0	3.678.014.087

Política contable aplicada

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

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

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

Situación al cierre del ejercicio

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Gastos de Constitucion	23.316.150	44.348.259
(-) Amortización Acumuladas - Gastos de Constitución	-40.029.378	-44.348.259
Licencia de Software	619.410.978	16.998.836
(-) Amortización Acumuladas Licencias, Marcas y Patentes	-2.338.822	0
Total general	600.358.927	16.998.836

Política contable aplicada

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

Información adicional relevante

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



NOTA 12 – GOODWILL

En guaranies

Goodwill

30.09.2025

31.12.2024

NO APLICA

Total general

0

0

NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

En guaraníes

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

Corrientes	30.09.2025	31.12.2024
Proveedores locales	39.645.070.683	33.901.358.153
Proveedores por contrato CP	116.448.976.138	84.610.935.901
Bienes de Cambio por Contrato CP	-116.154.871.309	-84.442.369.379
Total cuentas a pagar por comerciales	39.939.175.513	34.069.924.675

No Corrientes	30.09.2025	31.12.2024
Proveedores por Contrato - LP	57.206.158.643	132.820.906.597
Bienes de Cambio por Contrato - LP	-57.277.162.538	-132.556.293.544
Total cuentas a pagar por comerciales	-71.003.895	264.613.053

Política contable aplicada

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

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

Bienes de Cambio por Contrato
a Proveedores por Contrato

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

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

NOTA 14 – PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

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

Corrientes

Préstamos de Entidades Locales	30.09.2025					31.12.2024				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía
Banco Atlas S.A.										
Préstamos Banco Atlas USD-CP		USD	Dólar estadounidense	3.930.737.822	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	3.337.219.297	CODEUDORIA
Intereses a pagar Prest. Banco Atlas USD-CP		USD	Dólar estadounidense	440.932.914	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	576.866.208	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Atlas USD-CP		USD	Dólar estadounidense	-440.932.914	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-576.866.208	CODEUDORIA
Banco Itau S.A.										
Préstamos Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	6.500.260.010	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	7.201.589.800	CODEUDORIA
Intereses a Pagar Prest. Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	232.127.111	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	159.526.564	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Itau USD-CP		USD	Dólar estadounidense	-232.127.182	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-159.526.565	CODEUDORIA
Total				10.430.997.762					10.538.809.096	

No Corrientes

Préstamos de Entidades Locales	30.09.2025					31.12.2024				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (Gs)	Tipo de Garantía
Banco Atlas S.A.										
Préstamo Banco Atlas USD - LP		USD	Dólar estadounidense	3.012.222.891	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	6.674.438.671	CODEUDORIA
Intereses a Pagar Prést. Banco Atlas USD - LP		USD	Dólar estadounidense	74.818.063	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	411.941.191	CODEUDORIA
(-) Intereses a Vencer Prest. Banco Atlas USD-LP		USD	Dólar estadounidense	-74.818.063	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	-411.941.191	CODEUDORIA
Bonos Emitidos										
Banco Atlas - 2151050		USD	Dólar estadounidense	35.327.500.057	CODEUDORIA		USD	Dólar estadounidense	0	CODEUDORIA
Total				38.339.722.948					6.674.438.671	

Política contable aplicada

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

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

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

Condiciones contractuales

• **Moneda:** Todos los préstamos están denominados en dólares estadounidenses.

• **Garantía:** CODEUDORIA con socios de la empresa.

• **Tasa de interés:** A continuación se exponen las tasas de los préstamos vigentes al 30.09.25

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	
	30.09.2025	31.12.2024
Bonos bursátiles	0	0
Intereses a pagar Bono U\$D-CP	3.199.841.168	0
(-) Intereses a Vencer Bono U\$D-CP	-3.017.392.011	0
Total general	182.449.157	0

NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Sueldos y Jornales a Pagar	0	848.048
Aguinaldo a Pagar	164.853.447	0
Aportes y Ret. a Pagar	75.386.624	69.251.888
Total	240.240.072	70.099.936

Política contable aplicada

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

→ Remuneraciones devengadas y aún no pagadas al personal dependiente.

→ Se provisiona la doceava parte de los salarios abondos.

→ Aportes patronales y retenciones correspondientes al Instituto de Previsión Social (IPS), pendientes de pago a la fecha de cierre.

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

NOTA 17 – IMPUESTOS A PAGAR

Impuestos a pagar	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Impuesto a la Renta a Pagar	0	126.830.393
Retencion de IVA a pagar	740.888	6.872.680
Retencion de Renta a Pagar	6.850.497	10.906.259
Retencion IDU a Pagar	0	0
Total	7.591.385	144.609.332

Política contable aplicada

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

Detalles y consideraciones

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

NOTA 18 - PROVISIONES

Provisiones	En guaranies	
	30.09.2025	31.12.2024
IVA a Facturar	1.071.978	1.187.649
Financiamiento a Devengar CP	17.726.633	19.678.303
Total	18.798.611	20.865.952

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

Corrientes	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Tarjeta de Crédito - Banco Itau a Pagar	102.614.164	98.215.391
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 1	62.891.499	59.760.190
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 2	53.501.450	63.659.128
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 3	19.679.749	24.977.963
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 4	62.932.691	60.179.444
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	78.118.641	74.480.398
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	38.710.249	25.454.968
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	90.972.835	50.245.904
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 8	60.610.756	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 9	3.263.272	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 10	18.508.501	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 4	3.480.536	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 6	3.480.536	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 7	3.480.536	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 8	14.095.673	37.977.791
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 9	10.629.621	10.254.482
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 10	-	3.921.705
Garantía p/ Reserva Vta. Depto Zuba Plaza	-	16.714.307
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 14 Plaza Torre 1	20.625.325	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 15 Plaza Torre 2	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 16 Plaza Torre 3	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 13	9.552.556	10.604.290
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 12	-5.289.799	7.843.410
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 18	-506.879	64.787
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 20	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 21	2.125.232	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 22	6.961.072	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 23	33.065.198	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 24	12.007.888	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 25	-278.451	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 26	-35.398	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 27	-	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 28 Molas Plaza	3.480.536	-
Anticipo de Clientes Alquileres	-	46.367.198
Anticipo de Clientes Gs	-	25.570.566
Anticipo de Clientes Usd	1.049.978.026	847.115.261
Cobros a reembolsar - Vivabien	1.609.386.375	1.016.194.654
Financiamiento a Cobrar CP	5.367.222.439	6.533.581.372
Expensas Cobradas Zuba 4	-	35.174.797
Administración de Inmuebles Zuba 1	29.074.603	-
Administración de Inmuebles Zuba 2	84.273.257	128.707.454
Administración de Inmuebles Zuba 3	26.727.797	30.119.770
Administración de Inmuebles Zuba 4	177.950.129	157.183.597
Administración de Inmuebles Zuba 5	563.323.696	360.871.120
Administración de Inmuebles Zuba 6	385.103.736	24.926.590
Administración de Inmuebles Zuba 7	515.790.333	100.986.677
Administración de Inmuebles Zuba 8	228.496.433	-
Administración de Inmuebles Zuba 9	2.484.936	-
Administración de Inmuebles Zuba 10	3.599.519	-
Dividendos a Pagar	-	-
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13 Grav. 5% U\$D	-	6.240.117.405
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 13 Exentas U\$D	-	14.548.531.311
Ventas por Contrato Diferido	1.106.799.846.043	52.001.877.671
Clientes por contrato - CP	-1.107.738.567.880	-52.656.486.713
(-) Ventas por Contratos Zuba 1 CP	-241.381.786	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 4 CP	-18.978.216	-117.882.975
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	-18.475.364	-196.257.254
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	-528.464.568	-134.580.884
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	-2.445.477.656	-570.321.500
(-) Ventas por Contratos Zuba 8 CP	-3.432.062.391	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 CP	-1.666.871.072	-223.220.113
(-) Ventas por Contratos Zuba 10 CP	-3.184.027.801	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 11 CP	-3.192.283.132	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio CP *	0	-3.182.332.354
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - Pasivo - CP **	0	-11.163.265.143

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

Total	-4.914.654.554	14.397.332.665
No Corrientes	30.09.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Pasivos por Impuestos Diferidos	4.428.164.002	4.703.692.345
Financiamiento a Devengar LP	265.943.301	295.223.635
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Exentas U\$	-	61.693.784.394
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba Plaza Grav. 5%	-	26.589.016.986
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 14 Plaza Torre 1	35.471.911.105	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 15 Plaza Torre 2 LP	33.688.215.523	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 16 Plaza Torre 3 LP	25.006.385.375	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 17 Plaza Corporativo LP	1.779.497.756	-
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	13.607.010.530	-
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 LP	10.568.496.349	-
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 LP	6.987.926.827	-
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 LP	4.299.521.171	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 23 LP	2.158.787.433	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 24 LP	10.531.346.232	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 25 LP	1.692.127.055	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 26 LP	2.468.413.117	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 27 LP	1.217.204.846	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 28 Molas Plaza LP	34.805.430	-
Ventas por Contrato Diferido - LP	2.359.297.713.463	76.817.629.822
Financiamiento a Cobrar LP	723.369.703.489	8.269.353.394
Clientes por contrato - LP	-3.082.685.678.161	-84.954.521.885
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	-321.769.229	-357.195.937
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	-216.448.837	-240.279.775
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	-1.660.943.188	-1.843.812.643
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 LP	-757.671.155	-841.090.564
Ventas de Dptos. Zuba 18 - Avance de Obra CP	-12.021.261.432	-1.314.269.382
Ventas de Dptos. Zuba 18 - Avance de Obra LP	-	-
Ventas de Dptos. Zuba 20 - Avance de Obra LP	-2.965.875.119	-
Ventas de Dptos. Zuba 21 - Avance de Obra LP	-2.867.703.458	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio *	-9.758.403.564	-15.450.803.415
Ingreso devengado por ventas anticipadas de unidades de proyectos - Pasivo - LP **	-26.366.990.125	-7.862.339.626
Total	97.250.428.735	83.032.174.517

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

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

Política contable aplicada

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

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

Revelaciones requeridas
✓ Anticipos de clientes:

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

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

✓ Garantías de alquiler y de ventas (reservas):

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

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

✓ **Ventas por contrato diferido y regularizadoras:**

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

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

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

✓ **Financiamientos a cobrar:**

Son los intereses acordados en los planes de pago.

Se clasifican entre corriente y no corriente según su vencimiento.

✓ **Cobros a reembolsar:**

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

✓ **Tarjetas de crédito y dividendos a pagar:**

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

NOTA 20 – CAPITAL INTEGRADO

El capital social asciende a la suma de G. 50.000.000.000.- (Guaraníes cincuentamillones); de los cuales de encuentarn 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.

Fecha	30.09.2025	31.12.2024
Monto Capital Social	50.000.000.000	15.000.317.353
Monto Capital Integrado	36.152.000.000	15.000.000.000
Monto Capital a Integrar	13.848.000.000	0
Aporte para futura integracion de capital	0	317.353
Cantidad de Acciones	32.152	15.000
Valor Nominal de Acciones	1.000.000	1.000.000
Total	36.152.000.000	15.000.317.353

NOTA 21 – RESERVAS

	30.09.2025	31.12.2024
a Reserva de revalúo	0	0

No aplica.

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

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

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

No aplica

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

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

NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

	30.09.2025	31.12.2024
Diferencia transitoria por conversión	-8.831.212.356	-6.687.218.755

Política contable aplicada:

Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el dólar estadounidense (USD), por ser la moneda del entorno económico principal en el que desarrolla sus operaciones, genera y utiliza la mayor parte de sus flujos de efectivo.

En consecuencia, la contabilidad se mantiene en USD, y las transacciones en otras monedas se registran inicialmente utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción, conforme a la cotización oficial del Banco Central del Paraguay.yo.

Moneda de presentación

De acuerdo con lo establecido por la Norma de Información Financiera N° 23 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera”, la Compañía presenta sus estados financieros en guaraníes (PYG), que constituye su moneda de presentación para fines legales y regulatorios en la República del Paraguay.

Conversión a la moneda de presentación

Los estados financieros preparados en la moneda funcional (USD) se convierten a la moneda de presentación (PYG) de acuerdo con los siguientes criterios:

- Activos y pasivos: al tipo de cambio de cierre de la fecha del estado de situación financiera.
- Partidas de patrimonio (capital, reservas y resultados acumulados): al tipo de cambio histórico correspondiente a la fecha de origen de cada partida.
- Las diferencias de conversión resultantes de la aplicación de los tipos de cambio se reconocen en y se presentan en el patrimonio bajo el rubro “Diferencias de conversión”.

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.

El sistema ERP de la Compañía permite el registro contable en moneda funcional (USD) y moneda de presentación (PYG) de manera simultánea.

Cada transacción se reconoce en ambas monedas al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación, lo que garantiza la correcta aplicación de la NIF 23 y evita la necesidad de utilizar tasas promedio o de efectuar conversiones posteriores para determinar los resultados en moneda de presentación.

De esta forma, los estados financieros en guaraníes reflejan directamente los montos registrados a las tasas

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 Setiembre 2025	7.745,54
TC Cierre	7.065,50

NOTA 23 – RESULTADOS ACUMULADOS

	30.09.2025	31.12.2024
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	20.136.911.762	22.098.011.759
Totales	20.136.911.762	22.098.011.759

**NOTA 24 – INTERES MINORITARIO**

	En guaraníes	
	30.09.2025	31.12.2024
Interes Minoritario	0	0

NO APLICA

NOTA 25 – VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

	En guaraníes	
	30.09.2025	30.09.2024
Ventas-Servicios		
Local	1.039.094.487	817.087.468
Alquileres Cobrados - Zuba 1	267.762.802	707.529.125
Alquileres Cobrados - Zuba 2	17.695.238	-
Alquileres Cobrados - Zuba 3	101.683.572	-
Alquileres Cobrados - Zuba 4	50.868.920	-
Alquileres Cobrados - Zuba 5	71.861.750	-
Alquileres Cobrados - Zuba 6	30.180.296	-
Alquileres Cobrados - Zuba 7	134.972.709	-
Alquileres Cobrados - Zuba 8	83.247.619	-
Alquileres Cobrados - Zuba 10	9.904.762	-
Alquileres Cobrados - Zuba 11	51.450.000	-
Expensas Cobradas por Oficinas	933.132	-
Alquileres Cobrados por Oficinas	19.090.909	-
Comisiones por Administración de Inmuebles	199.442.777	108.149.252
Comisiones Cobradas	-	1.409.091
Servicio de Soporte Nayax	-	-
Ventas de Departamentos Zuba IV		
Local	-	276.977.565
Crédito	-	276.977.565
Ventas de Departamentos Zuba 5		
Local	-	-
Crédito	-	-
Ventas de Departamentos Zuba 6		
Local	-	-
Crédito	-	-
Ventas de Departamentos Zuba 7		
Local	1.103.287.464	-
Crédito	1.103.287.464	-
Ventas de Departamentos ZUBA 9		
Local	1.825.522.267	-
Crédito	1.825.522.267	-
Ventas de Departamentos ZUBA 8		
Local	37.881.783.337	-
Crédito	37.881.783.337	-
Ventas de Departamentos ZUBA 10		
Local	29.448.010.867	-
Crédito	29.448.010.867	-
Ventas de Departamentos ZUBA 11		
Local	15.865.775.947	-
Crédito	15.865.775.947	-
Ventas de Artículos Nayax		
Local	2.396.784	-
Crédito	2.396.784	-
Ingresos por avances de obra		
Local	16.221.330.207	73.114.862.464
Ingresos por Avance de Obra Zuba V	-	2.489.232.363
Ingresos por Avance de Obra Zuba VI	-	8.760.065.206

NOTA 25 – VENTAS

Ingresos por Avance de Obra Zuba VII	-	8.435.085.533
Ingresos por Avance de Obra Zuba 8	-36.339.350.517	16.020.718.154
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T1	-	8.279.925.912
Ingresos por Avance de Obra Zuba 10	-18.170.345.132	10.287.219.582
Ingresos por Avance de Obra Zuba 11	-8.535.974.420	6.755.738.988
Ingresos por Avance de Obra Zuba 12	25.304.446.875	4.200.951.804
Ingresos por Avance de Obra Zuba 13	15.086.289.294	7.719.430.993
Ingresos por Avance de Obra Zuba 14 Plaza Torre 1	6.550.865.306	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 15 Plaza Torre 2	6.948.345.846	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 16 Plaza Torre 3	6.353.593.323	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 17 Plaza Corporativo	1.302.342.633	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 18	11.601.835.716	166.493.928
Ingresos por Avance de Obra Zuba 20	3.110.113.397	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 21	3.009.167.888	-
Descuentos y devoluciones		
Local	0	-343.834.161
Devoluciones	0	-304.023.289
Descuentos Concedidos	0	-39.810.872
Total	103.387.201.359	73.865.093.336

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

NOTA 25 – VENTAS

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:

	En guaraníes	
	30.09.2025	30.09.2024
Costo de ventas		
Costo de Venta de Departamentos	59.058.709.058	-
Costo de Venta de Departamento Zuba III	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba IV	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 5	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba VI	-	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 7	553.788.348	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 9	812.283.778	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 8	24.876.201.080	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 10	21.074.883.989	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 11	11.741.551.863	-
Costo por Avance de obra	6.928.855.282	45.974.117.499
Costos por Avance de obra Zuba 5	-	409.341.058
Costos por Avance de obra Zuba VI	-	4.879.379.865
Costos por Avance de obra Zuba VII	-	3.715.798.999
Costo por Avance de Obra Zuba 8	-25.615.552.248	10.671.574.887
Costo por Avance de obra Zuba 9	-	6.201.145.449
Costo por Avance de Obra Zuba 11	-5.206.414.001	7.298.639.875
Costo por Avance de Obra Zuba 10	-13.622.187.265	4.484.361.214
Costo por Avance de Obra Zuba 12	14.972.924.011	2.863.970.806
Costo por Avance de Obra Zuba 13	12.010.107.701	5.321.071.491
Costo por Avance de Obra Zuba 14	3.569.406.793	-
Costo por Avance de Obra Zuba 15	3.918.115.634	-
Costo por Avance de Obra Zuba 16	3.956.025.583	-
Costo por Avance de Obra Zuba 17	815.257.692	-
Costo por Avance de Obra Zuba 18	8.199.630.610	128.833.855
Costo por Avance de Obra Zuba 20	1.773.393.549	-
Costo por Avance de Obra Zuba 21	2.158.147.223	-
Costo por Avance de obra	1.862.784	-
Costo de Venta de Artículos para la Venta NAYAX	1.862.784	-
Total costo de ventas	65.989.427.123	45.974.117.499

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.

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

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	30.09.2025				30.09.2024			
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total
Movilidad y viáticos	0	108.037.570	0	108.037.570	15.997.415	22.279.026	0	38.276.441
Gastos de alquiler	0	1.040.000	0	1.040.000	0	102.400.873	0	102.400.873
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos y tasas	0	171.825.427	0	171.825.427	0	105.947.143	0	105.947.143
Seguros pagados	0	0	0	0	0	6.425.454	0	6.425.454
Otros gastos de operación	459.669.248	780.053.067	0	1.239.722.315	0	227.586.958	0	227.586.958
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	0	4.036.077.947	0	4.036.077.947	0	2.932.830.547	0	2.932.830.547
Sueldos y Jornales	0	2.860.193.881	0	2.860.193.881	0	1.723.482.394	0	1.723.482.394
Contribuciones Sociales	0	436.523.881	0	436.523.881	0	262.697.138	0	262.697.138
Gastos de Publicidad y Propaganda	807.846.155	0	0	807.846.155	1.551.460.051	0	0	1.551.460.051
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0
Previsiones	0	117.761.744	0	117.761.744	0	0	0	0
Comisiones Pagadas	3.975.312.470	0	0	3.975.312.470	2.320.290.413	0	0	2.320.290.413
Donaciones	0	210.000.036	0	210.000.036	0	449.090.909	0	449.090.909
Gastos de Marketing	777.572.689	0	0	777.572.689	192.828.890	0	0	192.828.890
Útiles de oficina	0	38.520.058	0	38.520.058	18.171.354	29.261.244	0	47.432.598
Iva Costo	0	1.301.785.454	0	1.301.785.454	0	1.502.820.849	0	1.502.820.849
Gastos a favor del personal	0	84.207.218	0	84.207.218	0	35.339.155	0	35.339.155
Reparaciones y mantenimientos	0	26.429.295	0	26.429.295	0	9.490.454	0	9.490.454
Gastos de edificios	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva Legal	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicios Básicos	0	79.822.395	0	79.822.395	0	36.214.148	0	36.214.148
Gastos de edificios - alquileres	1.084.703.955	0	0	1.084.703.955	1.011.557.978	0	0	1.011.557.978
Depreciación del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	15.451.065	0
Amortización de Gastos	0	0	1.096.541.423	1.096.541.423	0	0	0	0
Total	7.105.104.517	10.252.277.973	1.096.541.423	18.453.923.912	5.110.306.101	7.445.866.292	15.451.065	12.556.172.393

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	30.09.2025	30.09.2024
Rendimiento de Inversion	52.629.754	51.846.987
Multa Administrativa	145.840.487	353.391.294
Ingresos Varios Operativos	0	55.191.612
Ingresos Extraordinarios no facturados	973.025	24.450.266
Descuentos Obtenidos	59.898.748	33.846.270
Ingresos por descuentos al personal	7.177.350	1.460.358
Intereses Cobrados	16.602.529	0
Ingresos por Intereses de Financiamiento	968.594.513	117.892.510
Valuación de Propiedad, Planta y Equipo	2.385.024.503	7.842.339.535
Venta de Activo Fijos	3.687.907.936	0
Venta de Activos Fijos Departamentos	1.993.318.093	0
Ingreso por desafectación de previsiones	0	35.184.830
Venta de Tapabocas	0	1.036.309.441
Venta de acciones	0	2.400.000
Ingresos Extraordinarios por señas y garantías	23.731.100	0
Otros Ingresos Operativos	131.849.795	0
Total	9.473.547.834	9.554.313.103

Otros gastos	30.09.2025	30.09.2024
Costo de Venta de Activos Fijos Departamentos	3.975.331.876	0
Costo de Venta de Activos Fijos Cocheras	85.566.656	0
Costo de Venta de Activos Fijos - GND	4.566.497.085	0
Costo de venta de acciones	0	0
Costo de venta Tapabocas	0	1.036.296.451
Recargos y Multas	450.000	94.939.721
Gastos no Deducibles	253.311.815	896.483.945
IVA GND	28.364.840	14.121.864
Total	8.909.522.272	2.041.841.981

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 previsiones:

Corresponden a ajustes contables que reversan previsiones 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	
	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos Financieros netos		
Diferencia de Cambio USD-Ganancia	6.389.728.260	25.075.744.566
Ingresos por intereses de Fontos Mutuos	119.059.615	0
Ingresos por intereses de reporto	201.443.809	0
Rendimiento de Inversion Cta. Cte.	6.176.455	0
Total ingresos financieros	6.716.408.139	25.075.744.566
Gastos Financieros netos	30.09.2025	30.09.2024
Comisiones Bancarias	34.869.893	173.647.518
Intereses Bancarios	839.970.763	544.817.779
Intereses Financieros	1.579.574.656	0
Gastos Bancarios	281.451.873	12.546.627
Diferencia de Cambio USD-Perdida	3.351.505.077	39.002.407.801
Total gastos financieros	6.087.372.262	39.733.419.725
Diferencia de cambio neta	3.038.223.183	-13.926.663.235

Políticas contables aplicadas

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

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

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

NOTA 30 - Resultado de inversiones en asociadas

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

Resultado de inversiones en asociadas	Asociada	En guaraníes	
		30.09.2025	30.09.2024
Pérdida por valuacion de inversiones	LUOSA S.A.	-	-
Pérdida por valuacion de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.	-	-
Total		-	-

**NOTA 31 - Resultado participación minoritaria**

En guaraníes

Resultado participación minoritaria
(Detallar cuenta)**30.09.2025****30.09.2024****Total****NO APLICA**

0

0

Nota 32 - IMPUESTO A LA RENTA

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

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

	En guaraníes	
	30.09.2025	30.09.2024
Impuesto a la renta		
Impuesto a la Renta Empresarial	-	-
Total	-	-

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

En guaraníes

	30.09.2025	30.09.2024
Conceptos		
(Detallar cuenta)	-	-
Total	-	-

NO APLICA

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

En guaraníes

Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta

(nueva cuenta a incluir)

Subtotal

- Impuesto a la renta

Total

NO APLICA

30.09.2025**30.09.2024**

0

0

**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.

	30.09.2025	30.09.2024
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	32.152	15.000
Utilidad Neta	20.136.911.762	8.174.148.342
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	626.304	544.943

**NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS**

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

Al 30 de Septiembre de 2025

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

Al 31 de Diciembre 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 30 de Septiembre de 2025 no existen situaciones contingentes, ni reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a las que se presentan en estos estados financieros.

NOTA 38 - IMPUESTO DIFERIDO

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

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

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

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