

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

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

Por el ejercicio anual iniciado el 1° de Enero de 2025 hasta el 31 de Diciembre 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, financiación 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 escritura pública N°606 de fecha 31 de octubre de 2023 por incremento de capital; según escritura pública N°381 de fecha 24 de junio del 2024; según escritura pública N°226 de fecha 13 de mayo del 2025.			
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	N° de votos que otorga cada acción	Suscripto (Gs.)	Integrado (Gs.)
25000	Nominativas	A	1 (uno)	25,000,000,000	18,076,000,000
25000	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 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, sobre la base del costo histórico, excepto en aquellos casos en que se aplican mediciones a valor razonable, conforme se describe en las políticas contables específicas. Las propiedades de inversión se encuentran valuadas a valor razonable. La Sociedad no aplica ajuste por inflación en la preparación de sus estados financieros, debido a que la economía paraguaya no reúne las condiciones de hiperinflación requeridas por las normas contables vigentes.

A partir del ejercicio 2024, la Sociedad adoptó la NIF 23 - "Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera", determinando que su moneda funcional es el dólar estadounidense (USD), al reflejar de mejor manera el entorno económico principal en el que opera. Los estados financieros se presentan en guaraníes (PYG), que constituyen la moneda de presentación de la Sociedad.

Como consecuencia de la adopción de la NIF 23 durante el ejercicio 2024, la Sociedad determinó su moneda funcional como el dólar estadounidense (USD) y procedió, por única vez, a la remediación y conversión de sus estados financieros a dicha moneda, reconociendo los efectos de este proceso en el patrimonio neto, en la cuenta denominada "Diferencia transitoria por conversión". Los estados financieros se presentan en guaraníes (PYG), que constituyen la moneda de presentación de la Sociedad. La conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación se realiza en forma recurrente en cada período.

**b. Uso de estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan los importes de activos y pasivos registrados, así como los ingresos y gastos del ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de dichas estimaciones.

**c. Moneda extranjera**

A partir del ejercicio 2024, la Sociedad ha determinado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (USD), mientras que su moneda de presentación continúa siendo el guaraní paraguayo (PYG).

Remediación inicial a moneda funcional

Como consecuencia de la adopción de la NIF 23, durante el ejercicio 2024 la Sociedad procedió, por única vez, a la remediación de sus estados financieros a moneda funcional, aplicando los siguientes criterios:

→ Activos y pasivos monetarios: convertidos al tipo de cambio de cierre.

→ Activos y pasivos no monetarios: convertidos al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

→ Patrimonio neto: convertido a tipos de cambio históricos.

→ Resultados acumulados: determinados en función de la conversión de ingresos y gastos a los tipos de cambio de las fechas de las transacciones o a un tipo de cambio promedio representativo.

Los efectos de esta remediación fueron reconocidos en el patrimonio neto en la cuenta "Diferencia transitoria por conversión".

Conversión a moneda de presentación

Al cierre del 2025, la Sociedad convierte sus estados financieros desde su moneda funcional (USD) a su moneda de presentación (PYG), aplicando los siguientes criterios:

→ Activos y pasivos: tipo de cambio de cierre.

→ Patrimonio neto: tipos de cambio históricos.

→ Ingresos y gastos: tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las diferencias de cambio originadas en este proceso se reconocen en el patrimonio neto.

Indicar moneda	2025	
	USD	Guaranies
ActiDólar estadounidense	31,488,800.78	240,643,429,069
PasiDólar estadounidense	22,504,110.87	178,476,343,937
<b>Posición neta</b>		<b>62,167,085,132</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 Año 2025</b>	7,520.99
<b>TC Cierre Promedio</b>	6,575.71

**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

**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 registran al costo histórico menos la depreciación acumulada.  
Los activos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de la fecha de adquisición.  
La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los bienes.  
Las tasas de depreciación se determinan considerando la normativa fiscal vigente.

**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 electrónica mantenidos en tesorería, así como los saldos en cuentas de libre disponibilidad en bancos de plaza. La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Caja	1,469,443,994	1,526,983,892
Recaudaciones a depositar	0	0
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	273,906,334	215,278,389
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	2,831,887,969	470,417,083
Billetera Electrónica	0	1,276,626,842
<b>Total</b>	<b>4,575,238,297</b>	<b>3,489,306,206</b>

#### Políticas contables aplicadas

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos mantenidos en caja, cuentas corrientes en bancos, billeteras electrónicas y otras inversiones de alta liquidez, disponibles para uso inmediato.

#### Conciliación con el estado de flujos de efectivo

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

#### Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen saldos de efectivo sujetos a restricciones para su uso por parte de la entidad.

#### NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, esta cuenta incluye inversiones temporales realizadas en el sistema financiero local, correspondientes a instrumentos financieros de corto plazo, mantenidos en entidades bancarias y en el mercado de valores.

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local	19,517,554,558	602,000,000
<b>Total</b>	<b>19,517,554,558</b>	<b>602,000,000</b>

#### Políticas contables aplicadas

Las inversiones temporales comprenden colocaciones de excedentes de efectivo en instrumentos financieros de corto plazo, caracterizados por su alta liquidez y bajo riesgo.

Estas inversiones se registran al costo amortizado, dado que la Sociedad mantiene dichos instrumentos con el objetivo de percibir los flujos contractuales.

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

	31.12.2025	En guaraníes
		31.12.2024
Deudores por ventas locales	17,099,525,995	29,159,984,506
Deudores - Entidad relacionada	92,404,836	248,053,583
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*)	-23,778,844,788	-65,777,034,394
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)	37,612,734,975	63,045,670,069
Alquileres a Cobrar	0	64,155,000
Financiamiento a Facturar	0	119,935,581
Menos Provisiones	-471,710,924	-814,570,413
<b>Total</b>	<b>30,554,110,094</b>	<b>26,046,193,932</b>

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

	31.12.2025	En miles de guaraníes
		31.12.2024
Deudores por ventas locales - LP	10,170,958,596	19,305,519,963
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos - LP (*)	0	-9,746,590,338
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - LP (**)	0	9,917,743,304
Financiamiento a Facturar - LP	0	232,450,192
<b>Total</b>	<b>10,170,958,596</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 31.12.25 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	31.12.25	
	Monto	% Provisiones sobre Cartera
A. Total Cartera no Vencida	23,804,384,322	87.00%
B. Total Cartera Vencida	3,558,505,104	13.00%
<b>Composición Cartera Vencida</b>		
Normal	2,674,660,289	9.77%
En Gestión de Cobro	471,240,836	1.72%
En Gestión de Cobro Judicial *)	412,603,979	1.51%
Total de la cartera de créditos (A+B)	27,362,889,427	
(-) Total Provisiones	-471,710,924	
<b>TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS</b>	<b>26,891,178,503</b>	
<b>Observaciones</b>		
<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

\* Sin iniciar procesos judiciales

**Política de provisión por incobrables**

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

**Los porcentajes de provisión aplicados son:**

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

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

Corrientes Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Créditos con entidades Vinculadas</b>		
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	481,529,774	397,932,455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	126,607,734	15,847,803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	-126,608,129	-15,847,803
Gastos a Recuperar	1,787,889,979	6,375,061,920
<b>Créditos Fiscales</b>		
Credito Fiscal	3,143,092,980	1,597,450,701
Credito Financiero	30,449,548	23,803,327
Crédito retención IDU	24,633,530	0
Créditos no Aplicados	54,826,034	65,265,661
<b>Anticipos a Proveedores</b>		
Anticipo a Proveedor - Compra de Inmueble	0	328,113,240
Anticipo Proveedor	56,356,794	233,485,142
Anticipo Proveedor-Comisionista	0	0
Anticipo Proveedor U\$D	323,379,740	494,319,158
<b>Otros Creditos</b>		
Anticipo al Personal	0	39,399,772
Contratos a Ejecutar - PWC	0	945,278,620
Viaticos a Rendir	0	40,768,750
Gastos a Facturar	438,182,562	167,117,862
Anticipo - Administración de alquiler	803,980,959	334,330,676
Prestamos a terceros	0	782,781,500
Expensas Admin. De alquileres	206,967,645	116,549,869
Seguros a Devengar	841,954	0
Gastos a Facturar - ANDE	83,873,313	0
Gastos a Recuperar Propietarios	13,601,593	0
Garantias Pagadas	0	37,000,000
Fondos de Propietarios	489,719,163	0
Anticipo de Garantía Alquileres	47,347,545	0
Gastos de Proyectos	10,914,992,687	7,210,915,819
<b>Total</b>	<b>18,901,665,406</b>	<b>19,189,574,472</b>

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

No corrientes Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Garantía de Alquiler - Oficina Adm	21,699,843	25,780,326
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas - LP	34,570,677	0
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas - LP	-34,570,677	0
<b>Total</b>	<b>21,699,843</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 importe esperado de recuperación 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.

Los saldos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de cierre, reconociendo las diferencias de cambio en los resultados del período, conforme a la NIF 23.

**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 presentan condiciones significativamente diferentes a las de mercado.

→ 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 existe evidencia suficiente de su recuperabilidad.

- Anticipos y gastos a recuperar: Se componen de entregas a cuenta para compras de inmuebles, proveedores y proyectos específicos, los cuales serán aplicados contra la recepción de bienes o servicios o imputados a resultados según corresponda.
- 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 guaranies	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Mercaderías</b>		
Articulos para la Venta NAYAX	59,302,449	63,983,867
Mercaderías-Tapabocas	169,730,451	174,350,166
<b>Productos terminados</b>		
Inmueble Terreno Zuba IV	0	0
Construcciones-Edificio Zuba IV	0	0
Inmueble Terreno Zuba V	69,041,667	0
Inmueble Terreno Zuba VI	26,536,475	0
Inmueble Terreno Zuba VII	11,342,245	0
Inmueble Terreno Zuba 8	350,814,457	0
Inmueble Terreno Zuba 9 Encarnacion	108,418,531	0
Inmueble Terreno Zuba 10	101,407,114	0
Inmueble Terreno Zuba 11	529,587,430	0
Inmueble Terreno Zuba 13	109,016,658	0
Construcciones-Edificio Zuba V	1,139,715,274	0
Construcciones-Edificio Zuba VI	265,979,907	0
Construcciones-Edificio Zuba VII	51,159,813	0
Construcciones-Edificio Zuba 8	1,055,242,323	0
Construcciones-Edificio Zuba 9 Encarnacion	1,011,392,529	0
Construcciones-Edificio Zuba 10	415,695,936	0
Construcciones - Edificio Zuba 11	2,400,778,175	0
Construcciones- Edificio Zuba 13 - Las Margarita	1,261,894,070	0
<b>Productos en proceso</b>		
Inmueble Terreno Zuba V	0	86,203,876
Construcciones-Edificio Zuba V	0	1,518,596,542
Iva costo - construccion ZUBA V	0	0
Avance de Obra - Zuba V	0	0
Inmueble Terreno Zuba VI	0	77,112,232
Construcciones-Edificio Zuba VI	0	986,485,994
Iva costo - construccion ZUBA VI	0	0
Avance de Obra - Zuba VI	0	0
Inmueble Terreno Zuba VII	0	104,496,390
Construcciones-Edificio Zuba VII	0	838,038,562
Iva costo - construccion ZUBA VII	0	0
Avance de Obra - Zuba VII	0	0
Inmueble Terreno Zuba 9 Encarnacion	0	213,669,127
Construcciones-Edificio Zuba 9 Encarnacion	0	2,274,873,268
Iva costo - construccion ZUBA 9 T1	0	0
Avance de Obra - Zuba 9 T1	0	0
Inmueble Terreno Zuba 8	0	3,798,157,425
Construcciones-Edificio Zuba 8	0	22,467,758,657
Iva costo - construccion 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 - construccion 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
Iva costo - construccion ZUBA 9 T2	0	523,804,082
Construcciones- Edificio Zuba 9 Torre 2- Encarnaci	0	7,344,464,923
Avance de Obra - Zuba 9 T2	0	-5,206,414,001
Inmueble Terreno Zuba 12 CDE	2,728,919,650	3,007,812,100
Construcciones- Edificio Zuba 12 - CDE	22,394,279,664	13,677,191,855
Iva costo - construccion ZUBA 12	1,444,103,312	899,819,015
Avance de Obra - Zuba 12	-23,428,178,876	-5,838,678,487
Construcciones- Edificio Zuba 13 - Las Margarita	0	11,393,056,135
Iva costo - construccion ZUBA 13	0	722,271,850
Inmueble Terreno Zuba 13	0	1,845,892,500
Avance de Obra - Zuba 13	0	-7,679,685,026
Inmueble Terreno Zuba Plaza	9,859,740,829	10,955,965,631
Construcciones -Edificio Zuba Plaza- CIT	42,254,049,689	7,500,005,389
Construcciones - Edificio Zuba 14 Plaza Torre 1	242,713,730	0
Construcciones - Edificio Zuba 15 Plaza Torre 2	232,286,167	0

Construcciones - Edificio Zuba 16 Plaza Torre 3	232,286,167	0
Construcciones - Edificio Zuba 17 Plaza Corporativo	232,286,167	0
Iva costo - construccion ZUBA plaza	0	683,454,565
Iva Costo - Construcción ZUBA 14 Plaza Torre 1	1,181,205,374	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 15 Plaza Torre 2	591,490,572	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 16 Plaza Torre 3	591,490,572	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 17 Plaza Corporativo	591,490,572	0
Avance de Obra - Zuba Plaza T1-14	-8,603,095,030	-1,496,644,764
Avance de Obra - Zuba Plaza T2-15	-9,482,043,554	-1,614,577,157
Avance de Obra - Zuba Plaza T3-16	-9,281,992,636	-1,274,133,999
Avance de Obra - Zuba Plaza T4-17-CORP	-1,895,121,660	-91,288,670
Inmueble Terreno Zuba 18	2,073,130,273	2,330,394,484
Construcciones - Edificios Zuba 18	14,049,055,901	4,939,892,906
Iva costo - construccion ZUBA 18	887,411,857	313,600,419
Avance de Obra - Zuba 18	-12,657,213,636	-940,791,511
Inmueble Terreno Zuba 19	0	0
Inmueble Terreno Zuba 20	1,665,965,203	936,352,442
Construcciones- Edificio Zuba 20	6,803,341,615	48,262,569
Iva costo - construccion ZUBA 20	422,755,749	18,950,924
Avance de Obra - Zuba 20	-3,664,015,137	0
Inmueble Terreno Zuba 21	1,665,965,203	936,352,442
Construcciones- Edificio Zuba 21	8,315,552,186	57,442,329
Iva Costo - construccion ZUBA 21	501,704,316	10,234,325
Avance de Obra - Zuba 21	-4,045,820,718	0
Inmueble Terreno Zuba 22	1,987,705,619	2,227,087,196
Construcciones - Edificio Zuba 22	177,142,000	0
Iva Costo - construccion ZUBA 22	9,543,788	4,801,117
Avance de Obra - Zuba 22	-1,473,854,849	0
Inmueble Terreno Zuba MAS TRINIDAD	18,627,723,103	0
Construcciones - Edificio Zuba 23	683,528,484	0
Construcciones - Edificio Zuba 24	671,217,768	0
Construcciones - Edificio Zuba 25	2,555,584	0
Construcciones - Edificio Zuba 26	2,555,584	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 23	174,875,878	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 24	172,848,916	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 25	183,265	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 26	183,265	0
Inmueble Terreno Zuba 23 Centro	2,761,798,200	0
Construcciones - Edificio Zuba 23 Centro	147,703,730	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 23 Centro	2,920,010	0
Construcciones - Edificio Zuba 27	212,281,739	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 27	7,244,591	0
Construcciones - Edificio Zuba 28 Molas	14,802,384	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 28 MOLAS	1,005,952	0
Construcciones - Edificio Zuba 29 Molas	14,799,951	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 29 MOLAS	1,005,952	0
Construcciones - Edificio Zuba 30 Molas	14,799,951	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 30 MOLAS	1,005,952	0
Construcciones - Edificio Zuba 31	11,883,952	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 31	779,945	0
Inmueble terreno - Banco tierra	18,813,694,900	17,000,170,054
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario	0	0
<b>Total</b>	<b>98,082,734,636</b>	<b>79,234,532,702</b>

#### Política contable aplicada

Los inventarios comprenden bienes destinados a la venta en el curso ordinario de las operaciones, incluyendo terrenos, construcciones y unidades terminadas o en proceso.

Los mismos se registran al costo histórico o a su valor neto realizable, el menor. La Sociedad evalúa periódicamente la existencia de indicios de deterioro, comparando el valor en libros con el valor estimado de realización.

Los inventarios no están sujetos a ajustes por inflación ni a revaluación.

Terrenos: Se registran por su costo histórico de adquisición, incluyendo todos los costos directamente atribuibles a la compra.

Construcciones: Incluyen los costos directos de construcción, así como los costos indirectos atribuibles necesarios para llevar los proyectos a su condición de venta, tales como honorarios técnicos, impuestos, servicios, gastos de desarrollo y otros costos relacionados con la ejecución de las obras.

IVA costo: Representa el impuesto al valor agregado no recuperable, determinado conforme a la normativa fiscal vigente, el cual se capitaliza como mayor valor del inventario.

Avances de obra: Representa el reconocimiento proporcional del costo 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 y se encuentran disponibles para su venta. Se registran a su costo unitario, incluyendo la proporción correspondiente del terreno y los costos de construcción.

Productos en proceso: Corresponden a proyectos en desarrollo que incluyen terrenos, construcciones, IVA no recuperable y otros costos directamente atribuibles incurridos hasta la fecha de cierre.

#### **Revelaciones requeridas por NIF**

→ Medición: Los inventarios se encuentran medidos al costo.

→ **Valor neto realizable: La Sociedad evalúa periódicamente si el valor de realización estimado de los inventarios es inferior a su valor contable. Al cierre del ejercicio, no se han identificado deterioros que requieran la constitución de provisiones.**

→ Costos indirectos capitalizados: Se incluyen todos aquellos costos necesarios para llevar los activos a su condición de venta, tales como impuestos, servicios, honorarios técnicos y demás costos atribuibles.

→ Criterio de clasificación: La presentación distingue entre productos terminados y productos en proceso, permitiendo evaluar el estado de avance de los proyectos inmobiliarios.

**NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS**

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones en asociadas	6,296,193,335	4,189,331,765
<b>Total</b>	<b>6,296,193,335</b>	<b>4,189,331,765</b>

Las inversiones en sociedades donde 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
ELEVA INVERSIONES SOCIEDAD ANONIMA	80144336-9	138	938,585,347	400,374,567

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.

**b) Datos sobre la inversión:**

Nombre de Sociedad	Cantidad de acciones	Participación sobre los votos (%)	Inversión Gs	Inversión en Moneda Funcional	Inversión en Moneda Presentacion	Participación sobre el Patrimonio Neto (%)	Total valuación patrimonial proporcional
ELEVA INVERSIONES SOCIEDAD ANONIMA	138	55%	138,000,000	17,617.47	115,847,374	55%	516,221,941

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	6,308,898,296	-14,977,643
"VIVA BIEN - ZUBA" SOCIEDAD ANONIMA → Ex Maquiladora Panamericana **	80099561-9	17,935	5,251,044,493	1,004,184,283

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

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

**b) Datos sobre la inversión:**

Nombre de Sociedad	Cantidad de acciones	Participación sobre los votos (%)	Inversión Gs	Inversión en Moneda Funcional	Inversión en Moneda Presentacion	Participación sobre el Patrimonio Neto (%)	Total valuación patrimonial proporcional
LUODA SOCIEDAD ANONIMA *	5	50%	3,521,000,000	481,990.05	3,169,426,791	50%	3,154,449,148
"VIVA BIEN - ZUBA" SOCIEDAD ANONIMA → Ex Maquiladora Panamericana **	17,935	50%	1,791,000,000	246,564.70	1,621,337,963	50%	2,625,522,247

**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**
**a) Propiedad, Planta y Equipo**

En guaraníes

	Costo histórico revaluado al inicio del año	Adquisiciones	Bajas	Revalúo del año	Valor de origen revaluado al final del año	Depreciación acumulada revaluada al inicio del año	Depreciación del año	Bajas de depreciaciones acumuladas	Revalúo depreciación acumulada del año	Depreciación acumulada revaluada al final del año	Valor neto contable	
											31.12.2025	31.12.2024
Muebles y Útiles	85.154,179	231.830,749	0	0	316.984,928	17.005,176	18.674,495	0	0	35.679,671	281.305,257	73.567,105
Equipos de Informática	209.079,824	228.499,615	0	0	437.579,439	53.401,925	93.798,171	0	0	147.200,096	290.379,343	175.273,610
Construcciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.089,390,815
Revalúo - Propiedad, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.028,971,450
Mejoras en predio ajeno	0	1.185,790,156	0	0	1.185,790,156	0	0	0	0	0	1.185,790,156	0
Mejoras en predio propio	0	176,267,101	0	0	176,267,101	0	0	0	0	0	176,267,101	0
Obras en Curso	837.592,717	524.464,540	1.362.057,257	0	0	0	0	0	0	0	0	837.592,717
<b>Totales</b>	<b>1.131,826,720</b>	<b>2,346,852,161</b>	<b>1,362,057,257</b>	<b>0</b>	<b>2,116,621,624</b>	<b>70,407,101</b>	<b>112,472,666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182,879,767</b>	<b>1,933,741,857</b>	<b>28,204,795,697</b>

**Política contable aplicada**

Las propiedades, planta y equipo comprenden bienes destinados al uso en las operaciones de la Sociedad, tales como muebles y útiles, equipos informáticos y otros activos de uso propio. Estos activos se registran al costo histórico y se presentan netos de la depreciación acumulada. La depreciación se calcula por el método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los activos.

**Obras en curso**

Las obras en curso comprenden desembolsos realizados en activos en proceso de construcción destinados al uso propio. Estos activos no se deprecian hasta su puesta en funcionamiento, momento en el cual se reclasifican según su naturaleza.

**Consideraciones adicionales**

No existen restricciones de uso sobre los activos incluidos en este rubro. No se han reconocido pérdidas por deterioro en el ejercicio.

**b) Propiedades de Inversión**

DETALLE	VALOR TERRENO	VALOR TERRENO EN MONEDA FUNCIONAL	VALOR EDIFICIO	VALOR EDIFICIO EN MONEDA FUNCIONAL	VALOR TOTAL GUARANÍES	VALOR TOTAL EN MONEDA FUNCIONAL	VALOR REVALUADO EN MONEDA FUNCIONAL	VALOR REVALUADO 2025 EN MONEDA DE PRESENTACIÓN
Salones Comerciales	68.026,368	9.877	240.068,950	34.381	308.095,318	44,258	138,000	907,447,980
Departamentos	888.743,729	129,126	8.590,170,563	941,446	9.478,914,293	1,070,572	2,803,515	18,435,103,591
Cocheras	160.770,147	22,894	1.200,654,679	431,784	1.361,424,826	454,678	467,868	3,076,564,288
Dársenas de Motos	3.575,773	527	65,766,394	92,094	69,342,167	92,621	18,000	118,362,780
Baúleras	1.660,963	239	18.772,635	39,384	20.433,598	39,623	4,800	31,563,408
<b>Totales</b>	<b>1,122,776,981</b>	<b>162,663</b>	<b>10,115,433,222</b>	<b>1,539,089</b>	<b>11,238,210,203</b>	<b>1,701,752</b>	<b>3,432,183</b>	<b>22,569,042,045</b>

**Política contable aplicada**

Las propiedades de inversión comprenden inmuebles mantenidos por la Sociedad con el objetivo de obtener rentas por arrendamiento y/o valorización del capital. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad reclasificó determinados activos previamente registrados como Propiedad, Planta y Equipo a este rubro, en función de su uso económico, conforme a lo establecido en la NIC 40 - Propiedades de Inversión. Estas propiedades se miden posteriormente a su valor razonable, el cual refleja el valor de mercado a la fecha de cierre. Las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el resultado del ejercicio en el periodo en que se generan.

**Determinación del valor razonable**

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina considerando:  
 → Valores de mercado de propiedades comparables  
 → Ubicación y características de los inmuebles  
 → Superficie y condiciones de cada unidad  
 → Referencias de precios del mercado inmobiliario

**Información adicional**

Las propiedades de inversión se encuentran disponibles para su arrendamiento y no están sujetas a depreciación. No existen restricciones legales o contractuales relevantes sobre estos activos.

## NOTA 10 - ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Gastos de Proyectos de Inversion	0	3,678,014,087
<b>Total</b>	<b>0</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 no ha sido definido por la Dirección.

Se clasifican como activos disponibles para la venta conforme a la Norma de Información Financiera N° 12 cuando:

- No se prevé su utilización 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.

Estos activos se presentan al costo histórico y no se deprecian mientras estén clasificados en esta categoría.

### Situación al cierre del ejercicio

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad concretó la venta del activo previamente clasificado como disponible para la venta, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2025 no se registran saldos en esta cuenta.

**NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES**

Activos intangibles	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Gastos de Constitucion	37,254,488	44,348,259
Amortizacion Acumuladas-Gastos de Constitucion	-37,254,488	-44,348,259
Software - Proyecto	578,991,068	16,998,836
(-) Amortización Acumuladas Licencias, Marcas y Patentes	-2,990,041	0
<b>Total general</b>	<b>576,001,027</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.
- Los gastos de constitución se encuentran completamente amortizados y no generan efectos contables futuros.
- No existen deterioros reconocidos al cierre del ejercicio.
- Todos los activos intangibles están afectos a uso propio y no se encuentran comprometidos como garantía ni restringidos en su utilización.



**NOTA 12 - GOODWILL**

Goodwill	En guaranies	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Total general</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

En guaraníes

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

<b>Corrientes</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Proveedores locales	21,262,533,361	33,901,358,153
Proveedores por contrato CP	85,883,241,312	84,610,935,901
Bienes de Cambio por Contrato - CP	-85,883,241,312	-84,442,369,379
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>	<b>21,262,533,361</b>	<b>34,069,924,675</b>

<b>No Corrientes</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Proveedores por Contrato - LP	75,507,486,239	132,820,906,597
Bienes de Cambio por Contrato - LP	-75,507,486,239	-132,556,293,544
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>	<b>0</b>	<b>264,613,053</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 – PRÉSTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO**

(a) Saldos convertidos al tipo de cambio de cierre a la fecha de presentación

**Corrientes**

Préstamos de Entidades Locales	31.12.2025					31.12.2024				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe ( Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe ( Gs)	Tipo de Garantía
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	905.694.435	CODEUDORIA	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	1.078.151.027	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	806.017.653	CODEUDORIA	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	959.494.624	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	806.313.560	CODEUDORIA	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	959.846.675	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	285.385.814	CODEUDORIA	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	339.727.171	CODEUDORIA
ATLAS 2273247	3/19/2026	USD	Dólar estadounidense	854.842.300	CODEUDORIA					
Banco Itau S.A.										
ITAU 385549	3/20/2026	USD	Dólar estadounidense	4.602.997.000	CODEUDORIA					
ITAU 386200	6/1/2026	USD	Dólar estadounidense	1.446.656.200	CODEUDORIA					
Banco Itau - 383171						5/31/2025	USD	Dólar estadounidense	5.479.470.500	CODEUDORIA
Banco Itau - 382625						3/29/2025	USD	Dólar estadounidense	1.722.119.300	CODEUDORIA
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
<b>Intereses a pagar</b>										
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	77.976.479	CODEUDORIA	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	173.242.384	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	75.854.103	CODEUDORIA	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	161.274.046	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	90.627.487	CODEUDORIA	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	179.872.621	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	31.959.134	CODEUDORIA	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	62.477.157	CODEUDORIA
ATLAS 2273247	3/19/2026	USD	Dólar estadounidense	14.649.498	CODEUDORIA					
Banco Itau S.A.										
ITAU 385549	3/20/2026	USD	Dólar estadounidense	73.774.140	CODEUDORIA					
ITAU 386200	6/1/2026	USD	Dólar estadounidense	45.658.837	CODEUDORIA					
Banco Itau - 383171						5/31/2025	USD	Dólar estadounidense	97.954.850	CODEUDORIA
Banco Itau - 382625						3/29/2025	USD	Dólar estadounidense	61.571.714	CODEUDORIA
(-) Intereses a Devengar										
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	-77.976.479	CODEUDORIA	3/8/2024	USD	Dólar estadounidense	-173.242.384	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	-75.854.103	CODEUDORIA	3/13/2024	USD	Dólar estadounidense	-161.274.046	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	-90.627.487	CODEUDORIA	6/4/2024	USD	Dólar estadounidense	-179.872.621	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	-31.959.134	CODEUDORIA	7/2/2024	USD	Dólar estadounidense	-62.477.157	CODEUDORIA
ATLAS 2273247	3/19/2026	USD	Dólar estadounidense	-14.649.498	CODEUDORIA					
Banco Itau S.A.										
ITAU 385549	3/20/2026	USD	Dólar estadounidense	-73.774.140	CODEUDORIA					
ITAU 386200	6/1/2026	USD	Dólar estadounidense	-45.658.837	CODEUDORIA					
Banco Itau - 383171						6/5/2024	USD	Dólar estadounidense	-97.954.850	CODEUDORIA
Banco Itau - 382625						4/3/2024	USD	Dólar estadounidense	-61.571.714	CODEUDORIA
<b>Total</b>				<b>9.707.906.962</b>					<b>10.538.809.097</b>	

**No Corrientes**

Préstamos de Entidades Locales	31.12.2025					31.12.2024				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe ( Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe ( Gs)	Tipo de Garantía
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	905.694.501	CODEUDORIA	3/8/2024	USD	Dólar estadounidense	2.156.302.131	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	806.017.653	CODEUDORIA	3/13/2024	USD	Dólar estadounidense	1.918.988.847	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	806.313.560	CODEUDORIA	6/4/2024	USD	Dólar estadounidense	1.919.693.351	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	285.385.814	CODEUDORIA	7/2/2024	USD	Dólar estadounidense	679.454.942	CODEUDORIA
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
<b>Intereses a pagar</b>										
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	13.585.417	CODEUDORIA	3/8/2024	USD	Dólar estadounidense	108.996.531	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	14.574.601	CODEUDORIA	3/13/2024	USD	Dólar estadounidense	107.647.564	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	30.153.905	CODEUDORIA	6/4/2024	USD	Dólar estadounidense	143.779.819	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	11.317.652	CODEUDORIA	7/2/2024	USD	Dólar estadounidense	51.517.277	CODEUDORIA
(-) Intereses a Devengar										
Banco Alias S.A.										
ATLAS 2122668	3/4/2027	USD	Dólar estadounidense	-13.585.417	CODEUDORIA	3/8/2024	USD	Dólar estadounidense	-108.996.531	CODEUDORIA
ATLAS 2124478	3/12/2027	USD	Dólar estadounidense	-14.574.601	CODEUDORIA	3/13/2024	USD	Dólar estadounidense	-107.647.564	CODEUDORIA
ATLAS 2141003	6/3/2027	USD	Dólar estadounidense	-30.153.905	CODEUDORIA	6/4/2024	USD	Dólar estadounidense	-143.779.819	CODEUDORIA
ATLAS 2151050	7/2/2027	USD	Dólar estadounidense	-11.317.652	CODEUDORIA	7/2/2024	USD	Dólar estadounidense	-51.517.277	CODEUDORIA
Bonos Emitidos										
Bonos a Pagar USD - LP	3/3/2028	USD	Dólar estadounidense	32.878.549.997						
Intereses a pagar Bono USD-LP	3/3/2028	USD	Dólar estadounidense	2.971.484.440						
(-) Intereses a Vencer Bono USD-LP	3/3/2028	USD	Dólar estadounidense	-2.971.484.440						
<b>Total</b>				<b>35.681.961.525</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 miden posteriormente al costo amortizado.

Los intereses se reconocen en resultados utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de cierre, reconociendo las diferencias de cambio en los resultados del ejercicio.

Los intereses no devengados se presentan como ajuste al valor nominal de la deuda.

**Condiciones contractuales**

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

• Garantía: CODEUDORÍA con socios de la empresa.

• Tasa de Interés: A continuación se exponen las tasas de los préstamos vigentes al 31.12.25

Préstamos de Entidades Locales	TASAS
Banco Alias - 2122668	7.50%
Banco Alias - 2124478	7.50%
Banco Alias - 2141003	7.50%
Banco Alias - 2151050	7.50%
Banco Alias - 2273247	6.95%
ITAU 385549	6.50%
ITAU 386200	6.40%

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

**Clasificación contable**

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

El resto se clasifica como no corriente.

**Bonos Emitidos**

Los bonos emitidos corresponden a instrumentos de deuda denominados en dólares estadounidenses (USD), con vencimiento en 2028, y devengan intereses a tasa fija.

El bono se encuentra denominado en dólares estadounidenses (USD) y devenga una tasa fija del 7,23% anual.

**NOTA 15 – PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO**

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Bonos bursátiles	0	0
Intereses a pagar Bono U\$D-CP	2,377,191,498	0
(-) Intereses a Vencer Bono U\$D-CP	-2,207,392,265	0
<b>Total general</b>	<b>169,799,233</b>	<b>0</b>

**Política contable aplicada**

La porción corriente de la deuda a largo plazo incluye las obligaciones financieras exigibles dentro de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.

La porción corriente de la deuda a largo plazo corresponde principalmente a los intereses devengados y exigibles dentro de los próximos 12 meses asociados a los bonos emitidos.

Al 31 de diciembre de 2025, dicho saldo corresponde exclusivamente a intereses devengados del bono emitido, netos de los intereses a vencer no devengados.

No se expone porción corriente de capital, dado que el capital del bono será amortizado íntegramente al vencimiento final.

El bono se encuentra denominado en dólares estadounidenses (USD) y devenga una tasa fija del 7,25% anual.

## NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Sueldos y Jornales a Pagar	0	848,048
Aportes y Ret. a Pagar - IPS	107,350,438	69,251,888
<b>Total</b>	<b>107,350,438</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.

→ 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**

<b>Impuestos a pagar</b>	En guaraníes	
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Impuesto a la Renta a Pagar	1,507,958,717	126,830,393
Retención de IVA a pagar	35,385,211	6,872,680
Retención de Renta a Pagar	46,220,666	10,906,259
<b>Total</b>	<b>1,589,564,593</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.
- No existen litigios fiscales ni deudas tributarias en controversia al cierre del ejercicio.



**NOTA 18 - PROVISIONES**

<b>Provisiones</b>	<b>En guaranies</b>	
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
IVA a Facturar	-	1,187,649
Financiamiento a Devangar CP	-	19,678,303
<b>Total</b>	-	<b>20,865,952</b>

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

Corrientes	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Otros pasivos corrientes</b>		
Tarjeta de Credito - Banco Itau a Pagar	11,788,210	98,215,391
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba I	61,256,881	59,760,190
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto.Zuba II	62,484,829	63,659,128
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba III	22,147,057	24,977,963
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba IV	64,413,880	60,179,444
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	92,350,915	74,480,398
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	43,633,124	25,454,968
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	90,198,817	50,245,904
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 8	55,029,224	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 9	3,966,074	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 10	50,194,367	-
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 13	15,510,587	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 8	-	37,977,791
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 9 Encarnacion	-	10,254,482
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 10	-	3,921,705
Garantía p/ Reserva Vta. Depto Zuba Plaza	-	16,714,307
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 13	-	10,604,290
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 12 - CDE	-	7,843,410
Garantía p/ Reserva Vta Depto Zuba 18	-	64,787
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 20	4,079,636	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 21	3,239,261	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 22	6,478,521	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 23	6,478,521	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 24	25,752,124	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 23 Centro	29,315,370	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 27	29,153,345	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 28 Molas Plaza	16,196,303	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 29 Molas Plaza	28,188,819	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 30 Molas Plaza	6,478,521	-
Garantía p/Reserva Vta. Dpto. Zuba 31	51,828,234	-
Anticipo de Clientes Alquileres	-	46,367,198
Anticipo de Clientes Gs	366,411,515	25,570,566
Anticipo de Clientes U\$D	736,283,564	847,115,261
Cobros a reembolsar - Vivabien	1,319,012,923	1,016,194,654
Financiamiento a Cobrar CP	4,538,989,893	6,533,581,372
Expensas Cobradas Zuba IV - Adm	-	35,174,797
Administración de Inmuebles Zuba II	103,414,745	128,707,454
Administración de Inmuebles Zuba III	21,112,566	30,119,770
Administración de Inmuebles Zuba 4	183,887,231	157,183,597
Administración de Inmuebles Zuba 5	536,084,626	360,871,120
Administración de Inmuebles Zuba 6	328,742,166	24,926,590
Administración de Inmuebles Zuba 7	550,264,356	100,986,677
Administración de Inmuebles Zuba 8	259,566,683	-
Administración de Inmuebles Zuba 10	44,745,537	-
Administración de Inmuebles Zuba 13	11,267,348	-
<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 14 Plaza Torre 1	34,484,089,488	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 18	15,799,727,559	-
Ventas de Dptos. Zuba 18 - Avance de Obra CP	-17,695,437,417	-
Ventas por Contrato Diferido - CP	55,445,541,275	52,001,877,671
Clientes por contrato - CP	-56,549,964,188	-52,656,486,713
(-) Ventas por Contratos Zuba 1 CP	5,500,976	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 3 CP	-44,241,443	-
(-) Ventas por Contrato Zuba IV - CP	12,903,581	-117,882,975
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	-13,172,002	-196,257,254
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	-467,262,522	-134,580,884
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	-2,859,526,139	-570,321,500
(-) Ventas por Contratos Zuba 8 CP	-2,747,079,985	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 CP	-1,830,402,273	-223,220,113
(-) Ventas por Contratos Zuba 10 CP	-2,744,685,506	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 11 CP	-2,275,816,999	-
(-) Ventas por Contratos Zuba 13 CP	-952,850,167	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio CP *	-	-3,182,332,354
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - Pasivo - CP **	-	-11,163,265,143
<b>Total</b>	<b>27,347,270,011</b>	<b>14,397,332,665</b>
<b>No Corrientes</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Otros pasivos corrientes</b>		
Pasivos por Impuestos Diferidos	3,466,418,799	4,703,692,345
Financiamiento a Devengar LP	-	295,223,635
<b>Otros ingresos diferidos</b>		
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 18 Exentas U\$D	-	7,112,183,809
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 18 Gav. 5% U\$D	-	3,048,078,776
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20 Exenta U\$D	-	3,084,644,060
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20 Grav. 5% U\$D	-	1,321,990,311
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 21 Exenta U\$D	-	1,046,471,062
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 21 Grav. 5% U\$D	-	448,487,598
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22 Exenta U\$D	-	1,026,152,086
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22 Grav. 5% U\$D	-	439,779,466

Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 15 Plaza Torre 2 LP	33,197,009,199	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 16 Plaza Torre 3 LP	25,082,187,333	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 17 Plaza Corporativo LP	2,209,937,919	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 20 LP	11,191,814,164	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 21 LP	9,219,066,642	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 22 LP	5,241,288,675	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 23 LP	2,518,520,339	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 24 LP	11,670,176,024	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 25 LP	2,049,252,160	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 26 LP	3,024,177,577	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 27 LP	4,009,057,962	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 28 Molas Plaza LP	12,232,680,078	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 29 Molas Plaza LP	2,733,293,023	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 30 Molas Plaza LP	1,748,749,972	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 23 Centro LP	2,678,991,336	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 31 LP	703,892,405	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 32 LP	645,650,487	-
Ventas por Contrato Diferido - LP	202,312,992,709	76,817,629,822
Financiamiento a Cobrar LP	25,090,862,602	8,269,353,394
Clientes por contrato - LP	-227,121,354,984	-84,954,521,885
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	-299,463,752	-357,195,937
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	-201,444,311	-240,279,775
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	-1,545,804,361	-1,843,812,643
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 T1 LP	-705,148,366	-841,090,564
(-) Ventas por Contratos Zuba 13 LP	-943,678,235	-
Vtas de Dptos Zuba 18 - Avance de Obra	-	-1,314,269,382
Ventas de Dptos. Zuba 20 - Avance de Obra LP	-5,844,271,090	-
Ventas de Dptos. Zuba 21 - Avance de Obra LP	-5,803,590,526	-
Ventas de Dptos. Zuba 22 - Avance de Obra LP	-2,402,812,897	-
Cuentas a cobrar de clientes por ejecución de proyectos al cierre del ejercicio *	-8,016,171,223	-15,450,803,415
Ingreso devengado por ventas anticipadas de unidades de proyectos - Pasivo - LP **	-48,620,483,180	-7,862,339,626
<b>Total</b>	<b>59,521,796,483</b>	<b>83,032,174,517</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 con anticipos de clientes por ventas de inmuebles, administración de alquileres, depósitos en garantía, financiamientos vinculados a planes de pago y otras obligaciones surgidas de la ejecución de proyectos.

Los saldos vinculados a ventas de inmuebles se reconocen conforme a la NIF 15, en función del grado de avance de obra de cada proyecto. Los anticipos recibidos se reconocen como pasivo por contrato hasta que se satisface la obligación de desempeño.

Los importes relacionados con contratos con clientes se presentan de manera agrupada a efectos de reflejar el efecto neto de las obligaciones contractuales.

Los pasivos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de cierre, reconociendo las diferencias de cambio en resultados.

#### Revelaciones requeridas

##### ✓ Anticipos de clientes:

Corresponden a importes recibidos por ventas de unidades inmobiliarias, reconocidos como pasivo hasta el reconocimiento del ingreso conforme al avance de obra o entrega de la unidad.

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

##### ✓ Garantías de alquiler y de ventas (reservas):

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

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

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

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

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

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

##### ✓ Financiamientos a cobrar:

Son los intereses acordados en los planes de pago.

Se clasifican entre corriente y no corriente según su vencimiento.

##### ✓ Cobros a reembolsar:

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

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

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

**NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO**

El capital social asciende a la suma de G. 36.152.000.000.- (Guaraníes treinta y seis millones ciento cincuenta y dos mil); está compuesto por 36.152 (treinta y sesi 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. 36.152.000.000- (Guaraníes treinta y seis mil millones ciento cincuenta y dos). Cada acción dará derecho a un voto. Además, se expone el importe de los Aportes para futura integración de capital.

Fecha	31.12.2025	31.12.2024
Monto Capital Social	<b>36,152,000,000</b>	<b>15,000,317,353</b>
Monto Capital Integrado	36,152,000,000	15,000,000,000
Aporte para futura integración de capital	0	317,353
Cantidad de Acciones	<b>36,152</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 21 – RESERVAS**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>a Reserva de revalúo</b>	0	0
<b>b Reserva legal</b>	1,639,281,209	2,337,972,643
<b>c Reservas estatutarias</b>	0	0
<b>d Reservas facultativas</b>	0	2,423,700,246

## NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

	31.12.2025	31.12.2024
Diferencia transitoria por conversión	-11,757,580,859	-6,687,218,755

### Política contable aplicada:

Conforme a lo establecido en la NIF N° 23 – Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, la Sociedad mantiene como moneda funcional el dólar estadounidense (USD), mientras que la moneda de presentación de los estados financieros es el guaraní paraguayo (PYG).

Como consecuencia de la conversión de los estados financieros a la moneda de presentación, se generan diferencias por conversión aplicando los siguientes criterios:

- Activos y pasivos: convertidos al tipo de cambio de cierre.
- Patrimonio: convertido a tipos de cambio históricos.
- Resultados: convertidos a los tipos de cambio de las fechas de las transacciones

Las diferencias de cambio resultantes de este proceso se reconocen directamente en el patrimonio neto, en la cuenta “Diferencia transitoria por conversión”, y no afectan el resultado del ejercicio hasta su realización.

### Información adicional:

Esta diferencia no representa una pérdida realizada ni implica flujos de efectivo, sino que corresponde a un ajuste contable derivado de la conversión de los estados financieros a la moneda de presentación.

La variación registrada en el ejercicio se explica principalmente por el efecto de la evolución del tipo de cambio sobre los activos y pasivos expresados en moneda funcional.

Los tipos de cambio utilizado al cierre fue de:

TC Promedio Año 2025	7,520.99
TC Cierre Promedio	6,575.71

**NOTA 23 – RESULTADOS ACUMULADOS**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	31,777,056,739	22,098,011,759
<b>Totales</b>	<b>31,777,056,739</b>	<b>22,098,011,759</b>



NOTA 24 - INTERES MINORITARIO

	En guaranies	
	31.12.2025	31.12.2024
Interes Minoritario	0	0

**NOTA 25 - VENTAS**

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Ventas-Servicios</b>		
<b>Local</b>	<b>1,650,257,621</b>	<b>1,166,346,956</b>
Alquileres Cobrados Zuba I	348,068,992	386,053,662
Alquileres Cobrados Zuba II	39,771,429	63,744,762
Alquileres Cobrados Zuba III	126,784,804	116,775,443
Alquileres Cobrados Zuba 4	70,257,015	137,014,197
Alquileres Cobrados Zuba 5	110,758,417	191,026,953
Alquileres Cobrados Zuba 6	82,473,693	18,676,190
Alquileres Cobrados Zuba 7	241,265,566	99,036,950
Alquileres Cobrados - Zuba 8	191,047,619	-
Alquileres Cobrados - Zuba 10	38,519,200	-
Alquileres Cobrados - Zuba 11	52,173,810	-
Alquileres Cobrados - Zuba 13	15,057,405	-
Alquileres Cobrados por Oficinas	27,272,727	-
Expensas Cobradas por Oficinas	933,132	-
Comisiones por Administración de Inmuebles	305,873,812	152,609,708
Comisiones Cobradas	-	1,409,091
Servicio de Soporte Nayax	-	-
<b>Ventas de Departamentos Zuba IV</b>		
<b>Local</b>	<b>-</b>	<b>649,521,220</b>
Crédito	-	649,521,220
<b>Ventas de Departamentos Zuba 5</b>		
<b>Local</b>	<b>15,726,200</b>	<b>31,476,098,181</b>
Crédito	15,726,200	31,476,098,181
<b>Ventas de Departamentos Zuba 6</b>		
<b>Local</b>	<b>86,830,381</b>	<b>28,262,972,238</b>
Crédito	86,830,381	28,262,972,238
<b>Ventas de Departamentos Zuba 7</b>		
<b>Local</b>	<b>1,103,287,464</b>	<b>28,923,055,771</b>
Crédito	1,103,287,464	28,923,055,771
<b>Ventas de Departamentos Zuba 8</b>		
<b>Local</b>	<b>38,059,142,893</b>	<b>-</b>
Crédito	38,059,142,893	-
<b>Ventas de Departamentos ZUBA 9</b>		
<b>Local</b>	<b>2,173,786,704</b>	<b>16,568,100,241</b>
Crédito	2,173,786,704	16,568,100,241
<b>Ventas de Departamentos Zuba 10</b>		
<b>Local</b>	<b>29,475,280,062</b>	<b>-</b>
Crédito	29,475,280,062	-
<b>Ventas de Departamentos Zuba 11</b>		
<b>Local</b>	<b>15,865,775,947</b>	<b>-</b>
Crédito	15,865,775,947	-
<b>Ventas de Departamentos Zuba 13</b>		
<b>Local</b>	<b>28,319,281,485</b>	<b>-</b>
Crédito	28,319,281,485	-
<b>Ingresos por avances de obra</b>		
<b>Local</b>	<b>39,636,643,429</b>	<b>4,650,197,216</b>



Ingresos por Avance de Obra Zuba V	-	-29,003,793,308
Ingresos por Avance de Obra Zuba VI	-	-18,885,890,610
Ingresos por Avance de Obra Zuba VII	-	-18,639,103,715
Ingresos por Avance de Obra Zuba 8	-36,339,350,517	24,927,517,339
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T1	-	-8,080,600,988
Ingresos por Avance de Obra Zuba 10	-18,170,345,132	15,137,734,338
Ingresos por Avance de Obra Zuba 9 T2	-8,535,974,420	8,535,974,420
Ingresos por Avance de Obra Zuba 12	33,318,947,254	9,917,743,304
Ingresos por Avance de Obra Zuba 13	-10,246,871,044	11,163,265,143
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T1	14,045,381,018	2,717,709,971
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T2	15,058,410,009	2,741,374,241
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T3	14,339,668,568	2,230,841,016
Ingresos por Avance de Obra Zuba Plaza T4	2,565,988,628	172,414,398
Ingresos por Avance de Obra Zuba 18	18,516,685,013	1,715,011,667
Ingresos por Avance de Obra Zuba 20	6,328,015,865	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 21	6,281,564,503	-
Ingresos por Avance de Obra Zuba 22	2,474,523,686	-
<b>Descuentos y devoluciones</b>		
<b>Local</b>	<b>-582,833,211</b>	<b>-825,797,593</b>
Devoluciones	-417,577,589	-758,676,364
Bonificaciones por Voucher	-39,558,967	0
Descuentos Concedidos	-125,696,655	-67,121,229
<b>Total</b>	<b>155,803,178,975</b>	<b>110,870,494,230</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	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Costo de Venta de Departamentos</b>	<b>79,526,980,590</b>	<b>66,894,172,765</b>
Costo de Venta de Departamento Zuba III	-	-179,326,823
Costo de Venta de Departamento Zuba IV	-	381,303,220
Costo de Venta de Departamento Zuba 5	-236,674,129	21,987,862,501
Costo de Venta de Departamento Zuba VI	32,497,433	15,686,229,044
Costos de Venta de Departamento Zuba 7	553,788,348	15,692,289,869
Costo de Venta de Departamento Zuba 8	25,874,751,149	-
Costo de Venta de Departamento ZUBA 9T1	886,508,420	13,325,814,954
Costo de Venta de Departamento Zuba 10	21,255,968,764	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 11	11,741,551,863	-
Costo de Venta de Departamento Zuba 13	19,418,588,742	-
<b>Costos por avance de obra</b>	<b>20,671,125,933</b>	<b>3,807,881,256</b>
Costos por Avance de obra Zuba 5	-	-21,406,634,362
Costos por Avance de obra Zuba VI	-	-10,816,602,771
Costos por Avance de obra Zuba VII	-	-11,840,655,195
Costos por Avance de obra Zuba 8	-25,659,159,071	17,556,984,349
Costos por Avance de obra Zuba 9 T1	-	-5,490,610,959
Costos por Avance de obra Zuba 10	-14,024,224,304	11,262,444,294
Costos por Avance de obra Zuba 9 T2	-5,624,091,078	5,206,414,001
Costos por Avance de obra Zuba 12	21,874,731,157	5,838,678,487
Costos por Avance de obra Zuba 13	-6,845,482,017	7,679,685,026
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T1-14	8,070,981,961	1,496,644,764
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T2-15	8,928,713,707	1,614,577,157
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T3-16	9,041,916,179	1,274,133,999
Costos por Avance de obra Zuba Plaza T4-17	1,972,336,514	91,288,670
Costos por Avance de obra Zuba 18	13,133,555,198	1,341,533,796
Costo por Avance de Obra Zuba 20	3,940,087,457	-
Costo por Avance de Obra Zuba 21	4,342,426,098	-
Costo por Avance de Obra Zuba 22	1,519,334,131	-
<b>Total costo de ventas</b>	<b>100,198,106,523</b>	<b>70,702,054,021</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:

En guaraníes

Conceptos	31.12.2025				31.12.2024			
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Depreciaciones y Amortizaciones	Total
Movilidad y viáticos	0	152,001,949	0	152,001,949	43,822,477	55,563,311	0	99,385,788
Gastos de alquiler	0	485,631,099	0	485,631,099	0	187,767,286	0	187,767,286
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos y tasas	0	239,124,479	0	239,124,479	0	121,496,380	0	121,496,380
Seguros pagados	0	0	0	0	0	6,425,454	0	6,425,454
Otros gastos de operación	0	667,216,656	0	667,216,656	0	277,706,237	0	277,706,237
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia	0	6,195,309,671	0	6,195,309,671	0	4,433,194,540	0	4,433,194,540
Sueldos y Jornales	0	3,990,123,174	0	3,990,123,174	0	2,581,833,949	0	2,581,833,949
Contribuciones Sociales	0	608,614,920	0	608,614,920	0	393,466,928	0	393,466,928
Gastos de Publicidad y Propaganda	1,165,946,591	0	0	1,165,946,591	1,918,713,904	0	0	1,918,713,904
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0
Previsiones	0	117,761,744	0	117,761,744	0	814,570,413	0	814,570,413
Comisiones Pagadas	6,465,989,989	0	0	6,465,989,989	3,321,209,678	0	0	3,321,209,678
Donaciones	0	360,000,036	0	360,000,036	0	644,090,909	0	644,090,909
Gastos de Marketing	990,925,024	0	0	990,925,024	271,673,555	0	0	271,673,555
Útiles de oficina	0	66,324,053	0	66,324,053	23,415,201	35,260,217	0	58,675,418
Iva Costo	0	1,822,101,449	0	1,822,101,449	0	1,989,450,519	0	1,989,450,519
Gastos a favor del personal	0	160,619,450	0	160,619,450	0	67,404,793	0	67,404,793
Reparaciones y mantenimientos	0	34,161,471	0	34,161,471	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	115,627,141	0	115,627,141	0	54,552,723	0	54,552,723
Gastos de edificios - alquileres	1,519,775,618	0	0	1,519,775,618	1,277,375,388	0	0	1,277,375,388
Depreciación bienes de uso	0	0	1,077,655,702	1,077,655,702	0	0	176,277,765	176,277,765
<b>Total</b>	<b>10,142,637,222</b>	<b>15,014,617,293</b>	<b>1,077,655,702</b>	<b>26,234,910,216</b>	<b>6,856,210,203</b>	<b>11,672,274,113</b>	<b>176,277,765</b>	<b>18,704,762,081</b>

**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

<b>Otros ingresos</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Rendimiento de Inversion	66,342,083	65,710,001
Multa Administrativa	284,398,691	694,033,350
Ingresos Varios	0	116,725,551
Otros Ingresos Operativos	340,719,511	0
Ingresos Extraordinarios no facturados	462,694,042	25,132,291
Descuentos Obtenidos	63,410,279	46,541,725
Ingresos Extraordinarios por señas y garantías	23,731,100	355,771,767
Ingresos por descuentos al personal	7,177,350	2,787,688
Ingresos por Financiamiento	0	449,675,137
Intereses Ganandos	515,310,997	128,013,596
Ingreso por Impuestos Diferidos	1,237,273,544	0
Ingreso por desafectación de provisiones	311,935,174	35,184,830
Valuación de Propiedad, Planta y Equipo	0	15,028,971,450
Valuación de Propiedades de Inversión	4,275,470,873	0
Ventas de Artículos Nayax	2,396,784	0
Venta de Activo Fijos	3,601,077,554	0
Venta de Activos Fijos Departamentos	3,182,734,475	0
Venta de Tapabocas	0	1,036,309,441
Venta de acciones	0	1,793,400,000
<b>Total</b>	<b>14,374,672,456</b>	<b>19,778,256,827</b>

<b>Otros gastos</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Recargos y Multas	550,000	94,939,721
Reserva Legal - GASTO	1,639,281,209	917,906,173
Gastos no Deducibles	423,248,631	1,067,811,224
IVA GND	38,552,040	22,336,678
Costo de Venta de Artículos para la Venta NAYAX	1,862,784	0
Costo de Venta de Activos Fijos Departamentos	4,189,108,184	0
Costo de Venta de Activos Fijos Cocheras	85,566,656	0
Costo de Venta de Activos Fijos - GND	4,729,221,197	0
Costo de venta Tapabocas	0	1,036,296,451
Costo de venta de acciones	0	1,795,900,000
Gastos por impuestos Diferidos	0	2,181,602,528
<b>Total</b>	<b>11,107,390,701</b>	<b>7,116,792,775</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:

El ingreso registrado por revaluación de propiedad, planta y equipo corresponde a la actualización del valor contable de las unidades propias de ZUBA utilizadas para generar ingresos por alquiler. Esta revaluación fue realizada con base en informes técnicos y criterios de valor de mercado, conforme a lo establecido en la Norma de Información Financiera N° 11 – Propiedad, Planta y Equipo. La contrapartida del incremento se reconoció en resultados del ejercicio por no existir previamente ajustes negativos que hubieran sido registrados en ejercicios anteriores. Las unidades revaluadas no forman parte del inventario de venta, sino que están destinadas a generar ingresos recurrentes por arrendamiento.

- Ingresos y Costos por venta de acciones:

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

#### **Revelaciones Adicionales**

- Multas Administrativas: Corresponden a sanciones contractuales cobradas a clientes.
- Venta de Tapabocas: corresponde a una operación no recurrente u ocasional y fuera del giro principal.
- Reserva Legal (Gasto): corresponde al 5% de la utilidad legal según lo establecido por el Código Civil y/o estatutos, hasta alcanzar el límite legal o estatutario
- Gasto por Impuesto Diferido: corresponde a diferencias temporarias entre el resultado contable y la base imponible para efectos fiscales, conforme a lo establecido en la Norma de Información Financiera N° 20 – Impuesto a la Renta emitida por el Consejo de Contadores del Paraguay.

**NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS**

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>Ingresos Financieros netos</b>		
Ingresos por Intereses de Financiamiento	1,514,244,141	0
Ingresos por intereses de Fontos Mutuos	257,218,324	0
Ingresos por intereses de reporto	201,443,809	0
Rendimiento de Inversion Cta. Cte.	12,130,184	0
Diferencia de Cambio	8,937,498,679	423,167,267
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>10,922,535,137</b>	<b>423,167,267</b>
<b>Gastos Financieros netos</b>		
Comisiones Bancarias	46,773,977	200,144,375
Intereses Bancarios	1,068,675,361	937,813,621
Intereses Financieros	2,210,433,155	0
Gastos Bancarios	564,874,467	13,784,080
Diferencia de Cambio	7,880,213,249	8,905,560,987
<b>Total gastos financieros</b>	<b>11,770,970,209</b>	<b>10,057,303,063</b>
Diferencia de cambio neta	<b>1,057,285,430</b>	<b>-8,482,393,720</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 pretamos 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>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Pérdida por valuación de inversiones	LUOSA S.A.		-945,530,038
Pérdida por valuación de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.		-315,138,197
Ingreso por valuación de inversiones	LUOSA S.A.	930,552,394	-
Ingreso por valuación de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.	1,319,322,481	-
Ingreso por valuación de inversiones	ELEVA INVERSIONES S.A.	400,374,567	-
<b>Total</b>		<u>2,650,249,442</u>	<u>-1,260,668,235</u>



**NOTA 31 - Resultado participación minoritaria**

En guaraníes

**Resultado participación minoritaria**  
(Detallar cuenta)

**31.12.2025**

**31.12.2024**

**Total**

0

0

**Nota 32 - IMPUESTO A LA RENTA**

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

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

Impuesto a la renta	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Impuesto a la Renta Empresarial	2,662,201,622	1,132,326,390
<b>Total</b>	<b>2,662,201,622</b>	<b>1,132,326,390</b>



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

En guaraníes

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Conceptos</b>		
(Detallar cuenta)	-	-
<b>Total</b>	-	-



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

En guaraníes

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta</b> (nueva cuenta a incluir)		
Subtotal		
- Impuesto a la renta		
<b>Total</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

La Sociedad calcula la utilidad neta por acción sobre la base de la utilidad del año y 36.152 acciones ordinarias de valor nominal G/1.000.000 cada una con derecho a 1 (un) voto por acción.

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación</b>	<b>36,152</b>	<b>15,000</b>
Utilidad Neta	31,777,056,739	22,098,011,759
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>878,985</b>	<b>1,473,201</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 Diciembre de 2025

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

Al 31 de Diciembre de 2024

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



## NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de Diciembre 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 2025 la Sociedad constituyó una provisión para impuesto a la renta de Gs. 3.573.377.062

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:

<b>Cargo por Impuesto Diferido</b>	<b>2025</b>
<b>Constitución de Activo por ID</b>	<b>55,514,472,534</b>
Caja Gs	1,396
Banco Atlas Cta. Cte. Gs.	741,026
Banco Sudameris Bank SAECA Cta Cte Gs.	3
Inversiones de Capital en Basa	7,997,797
Inversiones de Capital Sudameris	1,631,547
Inversiones en operaciones Fondos Mutuos GS	947,781
Deudores por Ventas	4,803,696
Cuentas a Cobrar a Entidades Vinculadas	1,759,516
Expensas - Administracion Zuba 3	29,698
Expensas- Administracion Zuba 4	40,504
Expensas - Administracion Zuba 5	385,369
Expensas - Administracion Zuba 6	577,282
Expensas - Administracion Zuba 7	1,198,341
Expensas - Administracion Zuba 8	370,485
Expensas - Administracion Zuba 9	102,840
Expensas - Administracion Zuba 10	102,241
Anticipo - Administración de Alquiler	16,088,289
Fondos de Propietarios	9,537,272
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	1,861,889
Créditos Técnicos	58,776,686
Crédito Financiero	485,928
Crédito retención IDU	383,691
Créditos no Aplicados	1,043,963
Anticipo Proveedor Locales	1,445,214
Gastos a Recuperar	10,490,085
Gastos a Facturar	3,634,994
Gastos a Facturar - ANDE	1,028,170
Gastos a Recuperar Propietarios	95,792
Comisiones Zuba 12	18,471,720
Comisiones Zuba 14 Plaza Torre 1	55,300,483
Comisiones Zuba 15 Plaza Torre 2	1,962,369
Comisiones Zuba 16 Plaza Torre 3	4,287,661
Comisiones Zuba 17 Plaza Corporativo	1,296,953
Comisiones Zuba 18	10,925,911
Comisiones Zuba 20	17,983,456
Comisiones Zuba 21	15,936,672
Comisiones Zuba 22	7,047,457
Comisiones Zuba 23	3,017,108
Gastos de proyectos en desarrollo	13,028,776
Comisiones Zuba 24	16,720,056



Comisiones Zuba 25	3,221,504
Comisiones Zuba 26	4,751,477
Comisiones Zuba 27	2,502,765
Comisiones Zuba 28 Molas Plaza	3,474,707
Comisiones Zuba 29 Molas Plaza	1,576,864
Comisiones Zuba 30 Molas Plaza	582,990
Comisiones Zuba 31	162,864
Comisiones Zuba 32	251,965
Seguros a Devengar	6,855
Inmueble Terreno Zuba 5	183,269
Inmueble Terreno Zuba 6	126,558
Inmueble Terreno Zuba 7	105,855
Inmueble Terreno Zuba 8	12,710,012
Inmueble Terreno Zuba 9	901,433
Inmueble Terreno Zuba 10	5,855,403
Inmueble Terreno Zuba 11	7,069,741
Inmueble Terreno Zuba 12	27,889,245
Inmueble Terreno Zuba 13	1,698,176
Inmueble Terreno Zuba Plaza	109,622,480
Inmueble Terreno Zuba 18	25,726,421
Inmueble Terreno Zuba 20	25,157,546
Inmueble Terreno Zuba 21	25,157,546
Inmueble Terreno Zuba 22	23,938,158
Inmueble Terreno Zuba MAS TRINIDAD	50,924,544
Inmueble Terreno Zuba 23 Centro	8,394,961
Inmuebles - Banco de Tierra	285,759,236
Construcciones - Edificio Zuba 5	10,883,120
Construcciones - Edificio Zuba 6	8,968,775
Construcciones - Edificio Zuba 7	4,829,182
Construcciones - Edificio Zuba 8	219,124,560
Construcciones - Edificio Zuba 9	18,702,239
Construcciones - Edificio Zuba 10	136,254,253
Construcciones - Edificio Zuba 11	116,476,581
Construcciones - Edificio Zuba 12	347,111,662
Construcciones - Edificio Zuba 13	15,856,360
Construcciones - Edificio Zuba 14 Plaza Torre 1	4,696,026
Construcciones - Edificio Zuba 15 Plaza Torre 2	4,480,658
Construcciones - Edificio Zuba 16 Plaza Torre 3	4,480,658
Construcciones - Edificio Zuba 17 Plaza Corporativo	4,480,658
Construcciones - Edificio Zuba 18	223,908,808
Construcciones - Edificio Zuba 20	101,426,988
Construcciones - Edificio Zuba 21	123,947,548
Construcciones - Edificio Zuba 22	1,727,116
Construcciones - Edificio Zuba 23	14,600,644
Construcciones - Edificio Zuba 24	14,424,822
Construcciones - Edificio Zuba 25	13,940
Construcciones - Edificio Zuba 26	13,940
Construcciones - Edificio Zuba 28 Molas	63,909
Construcciones - Edificio Zuba 29 Molas	63,899
Construcciones - Edificio Zuba 30 Molas	63,899
Construcciones - Edificio Zuba 23 Centro	1,084,016
Construcciones - Edificio Zuba 31	84,332



Construcciones - Edificio Zuba PLAZA	631,467,753
Iva Costo - Construcción ZUBA 12	22,549,245
Iva Costo - Construcción ZUBA 14 Plaza Torre 1	17,292,053
Iva Costo - Construcción ZUBA 15 Plaza Torre 2	7,918,077
Iva Costo - Construcción ZUBA 16 Plaza Torre 3	7,918,077
Iva Costo - Construcción ZUBA 17 Plaza Corporativo	7,918,077
Iva Costo - Construcción ZUBA 18	13,405,117
Iva Costo - Construcción ZUBA 20	5,541,931
Iva Costo - Construcción ZUBA 21	6,490,207
Iva Costo - Construcción ZUBA 22	139,524
Iva Costo - Construcción ZUBA 23	3,745,956
Iva Costo - Construcción ZUBA 24	3,702,980
Iva Costo - Construcción ZUBA 28 MOLAS	599
Iva Costo - Construcción ZUBA 29 MOLAS	599
Iva Costo - Construcción ZUBA 30 MOLAS	599
Iva Costo - Construcción ZUBA 31	4,825
Avance de Obra - Zuba 12	2,342,817,888
Avance de Obra - Zuba 14	860,309,503
Avance de Obra - Zuba 15	948,204,355
Avance de Obra - Zuba 16	928,199,264
Avance de Obra - Zuba 17	189,512,166
Avance de Obra - Zuba 18	1,265,721,364
Avance de Obra - Zuba 20	366,401,514
Avance de Obra - Zuba 21	404,582,072
Avance de Obra - Zuba 22	147,385,485
Articulos para la Venta NAYAX	281,863
Mercaderias-Tabapocas	461,971
Muebles y Útiles	4,900,278
Otros Enseres	453,293
Equipos de Informática	6,830,563
Mejoras en predio propio	1
Mejoras en predio ajeno	1
(-) Amortización Acumuladas - Gastos de Constitución	709,377
(-) Amortización Acumuladas Licencias, Marcas y Patentes	40,973
Proveedores Locales	72,201,147
Proveedores por Contrato CP	8,588,324,131
Tarjeta de Crédito - Banco Itau a Pagar	1,790,413
Retencion de IVA a pagar	506,987
Retencion de Renta a Pagar	692,393
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 1	1,120,331
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 2	1,112,430
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 3	397,138
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 4	1,165,473
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 5	1,559,792
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 6	751,577
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 7	1,467,209
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 8	931,731
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 9	73,393
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 10	371,063
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Zuba 13	4,941
Anticipo de Clientes Gs	1,326,609
Administración de Inmuebles Zuba 2	788,677



Administración de Inmuebles Zuba 3	387,889
Administración de Inmuebles Zuba 4	2,186,072
Administración de Inmuebles Zuba 5	8,018,299
Administración de Inmuebles Zuba 6	6,935,168
Administración de Inmuebles Zuba 7	8,912,189
Administración de Inmuebles Zuba 8	3,546,114
Administración de Inmuebles Zuba 13	4,694
Financiamiento a Cobrar CP	453,898,989
Ventas por Contrato Diferido	5,556,598,198
(-) Ventas por Contratos Zuba 1 CP	550,098
(-) Ventas por Contratos Zuba 4 CP	1,290,358
Proveedores por Contrato - LP	7,550,748,624
Ventas por Contrato Diferido - LP	20,245,755,312
Financiamiento a Cobrar LP	2,509,086,260
<b>Constitución de Pasivo por ID</b>	<b>58,980,891,335</b>
Caja Transitoria	6,699,800
Caja EUR	600,413
Banco Basa Cta. Cte. Gs.	1
Banco Itau Cta. Cte. Gs.	31,653
Intereses por cobrar en Fondos Mutuos GS	3
Cuentas a Cobrar Zuba 3	3,024,827
Cuentas a Cobrar Zuba 5	69,516,230
Cuentas a Cobrar Zuba 6	68,699,217
Cuentas a Cobrar Zuba 7	38,893,845
Cuentas a Cobrar Zuba 8	48,677,726
Cuentas a Cobrar Zuba 9	31,373,186
Cuentas a Cobrar Zuba 10	15,088,835
Cuentas a Cobrar Zuba 13	4,121,162
(Previsión de Créditos Incobrables)	14,868,606
Expensas - Administracion Zuba 2	29,014
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	101,043
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	101,083
Anticipo de Garantía Alquileres	4,734,755
Comisiones Zuba 23 Centro	36,955
Comisiones s/ Avance de obra	66,840,350
Construcciones - Edificio Zuba 27	20,323,628
Iva Costo - Construcción ZUBA 25	7,250
Iva Costo - Construcción ZUBA 26	7,250
Iva Costo - Construcción ZUBA 27	665,755
Cuentas a Cobrar ZUBA 7 - LP	81,959,919
Cuentas a Cobrar ZUBA 14 Plaza Torre 1 - LP	4,340,021
Cuentas a Cobrar ZUBA 15 Plaza Torre 2 - LP	10,927,397
Cuentas a Cobrar ZUBA 16 Plaza Torre 3 - LP	2,088,682
(Depreciacion Acumulada Utiles y Enseres)	141,789
(Depreciación Acumulada Equipos de Informática)	639,999
Propiedades de Inversion	4,798,190
(+/-) Revalorización de propiedades de inversión	319,640,738
Acciones Luoda Serie A	35,157,321
Inversiones en Entidades Vinculadas LP - Eleva	2,215,263
Inversiones en Entidades Vinculadas LP - Maquiladora	16,966,204
(+/-) Valuación de Inversión en Otras Empresas	0
Gastos de Constitucion	709,377



Garantía de Alquiler - Oficina	408,048
Licencia de Software	11,303,221
Bienes de Cambio por Contrato CP	8,588,324,131
Aportes y Ret. a Pagar	391,358
Administración de Inmuebles Zuba 10	1,065,824
Clientes por contrato - CP	5,667,040,489
Ventas de Dptos. Zuba 12 - Avance de Obra CP	3,761,273,498
Ventas de Dptos. Zuba 14 - Avance de Obra CP	1,527,332,317
Ventas de Dptos. Zuba 18 - Avance de Obra CP	1,769,543,742
(-) Ventas por Contratos Zuba 3 CP	4,424,144
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 CP	1,317,200
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 CP	46,726,252
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 CP	285,952,614
(-) Ventas por Contratos Zuba 8 CP	274,707,999
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 CP	183,040,227
(-) Ventas por Contratos Zuba 10 CP	274,468,551
(-) Ventas por Contratos Zuba 11 CP	227,581,700
(-) Ventas por Contratos Zuba 13 CP	95,285,017
Bienes de Cambio por Contrato - LP	7,550,748,624
Clientes por contrato - LP	22,726,591,539
Ventas de Dptos. Zuba 15 - Avance de Obra LP	1,596,078,978
Ventas de Dptos. Zuba 16 - Avance de Obra LP	1,489,117,736
Ventas de Dptos. Zuba 17 - Avance de Obra LP	249,519,288
Ventas de Dptos. Zuba 20 - Avance de Obra LP	584,427,109
Ventas de Dptos. Zuba 21 - Avance de Obra LP	580,359,053
Ventas de Dptos. Zuba 22 - Avance de Obra LP	240,281,290
(-) Ventas por Contratos Zuba 5 LP	29,946,375
(-) Ventas por Contratos Zuba 6 LP	20,144,431
(-) Ventas por Contratos Zuba 7 LP	154,580,436
(-) Ventas por Contratos Zuba 9 LP	70,514,837
(-) Ventas por Contratos Zuba 13 LP	94,367,824
<b>Total</b>	<b>-3,466,418,801</b>



**NOTA 39 - HECHOS POSTERIORES**

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre del 2025.

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

En guaraníes

	Identificación	31.12.2025	31.12.2024
<b>ACTIVO</b>			
Cuentas a cobrar comerciales	Eleva Inversiones S.A.	710,711,594	138,053,583
Cuentas a cobrar comerciales	Luoda S.A.	123,202,075	
Cuentas a cobrar comerciales	"Viva Bien - Zuba" S.A.	156,162,709	
Gastos a Recuperar	Eleva Inversiones S.A.	1,665,832,945	6,233,157,553
Gastos a Recuperar	"Viva Bien - Zuba" S.A.	121,973,030	141,804,367
Gastos a Recuperar	Luoda S.A.	84,005	100,000
Préstamos a Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	481,529,774	397,932,455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	17,251,323	15,847,803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	Luoda S.A.	-17,251,717	-15,847,803
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	Eleva Inversiones S.A.	143,927,088	
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	Eleva Inversiones S.A.	-143,927,088	
<b>Total activo</b>		<b>3,259,495,739</b>	<b>6,911,047,958</b>
<b>PASIVO</b>			
Cobros a reembolsar	"Viva Bien - Zuba" S.A.	1,319,012,923	1,016,194,654
<b>Total pasivo</b>		<b>1,319,012,923</b>	<b>1,016,194,654</b>

	Identificación	31.12.2025	31.12.2024
<b>Gastos administrativos</b>			
Honorarios por servicios	Directores/Accionistas	18,181,818	90,909,100
Remuneracion Personal Superior	Directores/Accionistas	651,515,151	327,272,736