

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.) - ELEVA INVERSIONES S.A.			
Domicilio Legal:		Avda. Aviadores del Chaco N° 3215 Asunción, Paraguay			
Actividad Principal:		<i>Operaciones inmobiliarias, comprar, vender, explotar, construir, administrar y alquilar inmuebles urbanos o rurales y bienes sometidos o a someter al Regimen de Propiedad Horizontal, construccion, financiacion como asi mismo su venta.</i>			
Inscripción en el Registro Público de Comercio:		Del Estatuto o Contrato Social: N° 104, del 22/05/2017. De las modificaciones: según escritura pública N°08 de fecha 09 de febrero de 2021 por incremento de capital; según escritura pública N°13 de fecha 28 de julio de 2022 por incremento de capital y cambio de denominación; según escritura pública N°606 de fecha 31 de octubre de 2023 por incremento de capital; según escritura pública N°381 de fecha 24 de junio del 2024; 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.)
7500	Nominativas	A	1 (uno)	25,000,000,000	18,076,000,000
7500	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	20X1	
		USD	Guaraníes
Activos	Dólar estadounidense	32,649,206.44	212,375,392,817
Pasivos	Dólar estadounidense	23,557,702.93	154,013,891,168
Posición neta			58,361,501,650

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

TC Promedio Año 2025	7,520.99
TC Cierre Promedio	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. Provisiones para desvalorización y deterioro de inventarios

No Aplica

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se consideran 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.

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

m. Restricciones a la distribución de utilidades

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

n. Otros principios, prácticas y métodos

Los ingresos son considerados por avance de obra

Las Propiedades de Inversion son valuadas a su valor de mercado

o. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A., sobre la cual ejerce control. La consolidación se realiza mediante el método de integración global, incorporando la totalidad de los activos, pasivos, ingresos y gastos de la subsidiaria. Se eliminan en su totalidad los saldos, transacciones y resultados no realizados entre las sociedades del grupo.

p. Derechos en Fideicomiso

No Aplica



NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Caja	2,459,242,747	1,529,983,892
Recaudaciones a depositar	0	0
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	433,992,717	219,695,937
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	3,154,613,887	639,154,793
Billetera Electrónica	0	1,276,626,842
Total	6,047,849,351	3,665,461,464

Políticas contables aplicadas

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

Conciliación con el estado de flujos de efectivo

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

Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 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, específicamente en las entidades Banco BASA S.A.E.C.A., Banco Sudameris S.A.E.C.A. y Fondos Mutuos, con instrumentos denominados en moneda local.

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes	19,517,554,558	602,000,000
Total	19,517,554,558	602,000,000

Políticas contables aplicadas

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

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

		En guaraníes	
		31.12.2025	31.12.2024
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares	17,499,637,714	29,912,022,653
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares	92,404,836	110,000,000
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos (*)	Moneda Extranjera Dólares	-23,778,844,788	-65,777,034,394
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos (**)	Moneda Extranjera Dólares	37,612,734,975	63,045,670,069
Alquileres a Cobrar	Moneda Extranjera Dólares	0	64,155,000
Financiamiento a Facturar	Moneda Extranjera Dólares	0	119,935,581
Menos Provisiones	Moneda Extranjera Dólares	-471,710,924	-814,570,413
Total		30,954,221,814	26,660,178,496

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

		En miles de guaraníes	
		31.12.2025	31.12.2024
Deudores por ventas locales - LP	Moneda Extranjera Dólares	10,170,958,596	19,305,519,963
Saldo a ejecutar de contrato de ventas anticipada de unidades de proyectos - LP (*)	Moneda Extranjera Dólares	0	-9,746,590,338
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - LP (**)	Moneda Extranjera Dólares	0	9,917,743,304
Financiamiento a Facturar - LP	Moneda Extranjera Dólares	0	232,450,192
Total		10,170,958,596	19,709,123,121

(*) Corresponde a la venta facturada por el total del precio pactado en los contratos de ventas anticipadas.
 Precio total de venta acordado en cada contrato y el grado de avance del proyecto, cuya suma oporcionada se caponea 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	24,204,496,042	87.18%
B. Total Cartera Vencida	3,558,505,104	12.82%
<i>Composición Cartera Vencida</i>		
Normal	2,674,660,289	9.63%
En Gestión de Cobro	471,240,836	1.70%
En Gestión de Cobro Judicial *)	412,603,979	1.49%
Total de la cartera de créditos (A+B)	27,763,001,147	
(-) Total Provisiones	-471,710,924	
TOTAL NETO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS	27,291,290,223	
Observaciones		
<u>Criterios de Clasificación utilizados</u>	De	A
Normal - Mora Preventiva	0	30
Normal - Mora Temprana	1	60
Normal - Mora Administrativa	61	90
Normal - Mora preventiva	91	120
En Gestión de Cobro - Mora Media	121	150
En Gestión de Cobro - Mora Ata	151	180
En Gestión de Cobro - Prejudicial	181	359
En Gestión de Cobro Judicial	360	En adelante

* Sin iniciar procesos judiciales

Política de previsión por incobrables

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

Los porcentajes de provisión aplicados son:

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

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

Incluye saldos de ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A., eliminadas las transacciones y saldos recíprocos en el proceso de consolidación.

Corrientes Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Créditos con entidades Vinculadas		
Prestamos a Entidades Vinculadas - Luoda	481,529,774	397,932,455
Intereses a Cobrar - Entidades Vinculadas	17,251,323	15,847,803
(-) Intereses a Facturar - Entidades Vinculadas	-17,251,718	-15,847,803
Gastos a recuperar Eleva 1	97,527,183	0
Gastos a Recuperar	130,021,468	141,904,367
Créditos Fiscales		
Credito Fiscal	3,143,092,980	1,647,006,749
Credito Financiero	30,449,548	23,803,327
Crédito retención IDU	24,633,530	0
Créditos no Aplicados	69,939,383	65,265,661
Anticipos a Proveedores		
Anticipo a Proveedor - Compra de Inmueble	1,290,921,819	328,113,240
Anticipo Proveedor	57,100,046	233,485,142
Anticipo Proveedor-Comisionista	0	0
Anticipo Proveedor U\$D	323,379,740	494,319,158
Otros Creditos		
Anticipo al Personal	0	39,399,772
Contratos a Ejecutar - PWC	0	945,278,620
Viáticos a Rendir	0	40,768,750
Gastos a Facturar	438,182,562	167,117,862
Seguros a Devengar	841,954	0
Gastos a Facturar - ANDE	83,873,313	0
Gastos a Recuperar Propietarios	13,601,593	0
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
Garantías 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	7,295,937,448
Total	18,648,102,498	13,090,994,596

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
Total	21,699,843	25,780,326

Política contable aplicada

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

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

Se excluyen los saldos y operaciones intercompañía entre ZUBA S.A.E.C.A. y Eleva Inversiones S.A., conforme al proceso de eliminación de operaciones intragrupo exigido por la NIF N° 9.

Revelaciones requeridas por NIF

→ Relación con partes vinculadas: Los saldos presentados bajo esta categoría corresponden únicamente a relaciones con partes vinculadas externas al grupo consolidado. No se incluyen saldos recíprocos entre entidades del grupo.

→ Eliminaciones intragrupo: En el proceso de consolidación, se han eliminado los saldos por préstamos, anticipos, intereses u otros créditos entre ZUBA S.A.E.C.A. y Eleva Inversiones S.A., a fin de evitar la doble contabilización y presentar razonablemente la posición financiera del grupo como una sola entidad económica.

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

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

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

NOTA 7 - INVENTARIOS

Detalle de inventarios al cierre:

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Mercaderías		
Artículos para la Venta NAYAX	59,302,449	63,983,867
Mercaderías-Tapabocas	169,730,451	174,350,166
Productos terminados		
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
Productos en proceso		
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 9 - Torre 2 Encarnacion	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
Avance de Obra - Zuba 20	-3,664,015,137	0
Avance de Obra - Zuba 21	-4,045,820,718	0
Avance de Obra - Zuba 22	-1,473,854,849	0
Inmueble Terreno Zuba 20	1,665,965,203	936,352,442
Inmueble Terreno Zuba 21	1,665,965,203	936,352,442
Inmueble Terreno Zuba 22	1,987,705,619	2,227,087,196
Inmueble Terreno Zuba MAS TRINIDAD	18,627,723,103	0
Inmueble Terreno Zuba 23 Centro	2,761,798,200	0
Construcciones- Edificio Zuba 20	6,803,341,615	48,262,569
Construcciones- Edificio Zuba 21	8,315,552,186	57,442,329
Construcciones - Edificio Zuba 22	177,142,000	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
Construcciones - Edificio Zuba 23 Centro	147,703,730	0
Construcciones - Edificio Zuba 27	212,281,739	0
Construcciones - Edificio Zuba 28 Molas	14,802,384	0
Construcciones - Edificio Zuba 29 Molas	14,799,950	0
Construcciones - Edificio Zuba 30 Molas	14,799,950	0
Construcciones - Edificio Zuba 31	11,883,952	0
Iva costo - construccion ZUBA 20	422,755,749	18,950,924
Iva Costo - construccion ZUBA 21	501,704,316	10,234,325
Iva Costo - construccion ZUBA 22	9,543,788	4,801,117
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
Iva Costo - Construcción ZUBA 23 Centro	2,920,010	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 27	7,244,591	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 28 MOLAS	1,005,952	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 29 MOLAS	1,005,952	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 30 MOLAS	1,005,952	0
Iva Costo - Construcción ZUBA 31	779,945	0
Inmueble Terreno Eleva inversiones S.A	548,272,573	6,104,531,469
Inmueble Terreno Eleva 1	248,208,722	0
Inmueble Terreno Eleva 2	223,688,557	0
Obras en Curso - Edificio Eleva Inversiones S.A.	1,197,404,767	0
Obras en curso - Edificios Eleva 1	846,091,608	2,060,389,824
Obras en Curso - Edificio Eleva 2	282,487,833	0
Inmueble terreno - Banco tierra	18,813,694,900	17,000,170,054
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario	0	0
Total	101,428,888,697	87,399,453,995

Los saldos presentados en esta nota corresponden al grupo consolidado, compuesto por ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A. Los productos en proceso incluyen proyectos propios de Eleva, debidamente integrados en los estados financieros consolidados.

Política contable aplicada

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

La entidad clasifica sus inventarios de la siguiente manera:

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

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

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

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

Inclusión de subsidiarias: Los inventarios consolidados incluyen activos de Eleva Inversiones S.A., correspondientes a obras en curso y terrenos asociados a proyectos inmobiliarios en desarrollo. Las mediciones han sido realizadas al costo histórico.

Clasificación y exposición

Los inventarios se agrupan según su estado de avance en:

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

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

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

Revelaciones requeridas por NIF

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

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

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

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

NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

Concepto	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones en asociadas	6,180,345,962	4,051,331,765
Total	6,180,345,962	4,051,331,765

Las inversiones de ZUBA S.A.E.C.A 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

La inversión en Eleva Inversiones S.A. no se presenta en esta nota, ya que dicha entidad ha sido consolidada en estos estados financieros, conforme a lo dispuesto por la NIF N° 9.

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.

Las entidades controladas se presentan mediante consolidación total, conforme a lo establecido por la Norma de Información Financiera N° 9.

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
Totales	1,131,826,720	2,346,852,161	1,362,057,257	0	2,116,621,624	70,407,101	112,472,666	0	0	182,879,767	1,933,741,857	28,204,795,697

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	9.478.914.295	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	3.076.564.284
Darsenas de Motos	3.575.773	527	65.764.394	92.094	69.342.167	92.621	18.000	118.362.780
Bauleras	1.660.963	239	18.772.635	39.384	20.433.598	39.623	4.800	31.563.408
Totales	1.122.776.981	162.663	10.115.433.222	1.539.089	11.238.210.203	1.701.752	3.432.183	22.569.042.045

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 período 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

Bienes arrendados y uso económico

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

NOTA 10 - ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Gastos de Proyectos de Inversión	144,705,535	3,678,014,087
Total	144,705,535	3,678,014,087

Política contable aplicada

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

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

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

Situación al cierre del ejercicio

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles	En guaraníes	
	31.12.2025	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
Total general	576,001,027	16,998,836

Política contable aplicada

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

Información adicional relevante

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



NOTA 12 - GOODWILL

Goodwill	En guaranies	
	31.12.2025	31.12.2024
Total general	0	0

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

Corrientes	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Proveedores locales	23,989,653,765	36,146,037,310
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
Total cuentas a pagar por comerciales	23,989,653,765	36,314,603,832

No Corrientes	31.12.2025		31.12.2024	
	Proveedores locales - LP	360,221,997		387,737,262
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	
Total cuentas a pagar por comerciales	360,221,997		652,350,315	

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.

Los saldos presentados en esta nota corresponden al grupo consolidado, incluyendo los pasivos comerciales y contractuales de ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A., conforme a lo establecido en la NIF N° 9.

Las operaciones y saldos recíprocos entre las entidades del grupo han sido eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

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 (G\$)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (G\$)	Tipo de Garantía
Banco Atlas 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										
ITAU 386200	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
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar										
Banco Atlas 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	42.477.157	CODEUDORIA
ATLAS 2273247	3/19/2026	USD	Dólar estadounidense	14.649.498	CODEUDORIA					
Banco Itau S.A.										
ITAU 385549										
ITAU 386200	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 Atlas 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	-42.477.157	CODEUDORIA
ATLAS 2273247	3/19/2026	USD	Dólar estadounidense	-14.649.498	CODEUDORIA					
Banco Itau S.A.										
ITAU 385549										
ITAU 386200	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
Total				9.707.906.962					30.538.809.097	

No Corrientes

Préstamos de Entidades Locales	31.12.2025					31.12.2024				
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (G\$)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (G\$)	Tipo de Garantía
Banco Atlas 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	679.454.342	CODEUDORIA
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar										
Banco Atlas 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 Atlas 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						
Total				35.681.961.525					6.674.438.671	

Política contable aplicada

Los préstamos financieros se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costos de transacción si existiesen, y se 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: CODEUDORIA 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 Atlas - 2122668	7.50%
Banco Atlas - 2124478	7.50%
Banco Atlas - 2141003	7.50%
Banco Atlas - 2151050	7.50%
Banco Atlas - 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 7,25% 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
Total general	169,799,233	0

Política contable aplicada

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
Total	107,350,438	70,099,936

Política contable aplicada

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

→ Remuneraciones devengadas y aún no pagadas al personal dependiente.

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

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

NOTA 17 – IMPUESTOS A PAGAR

Impuestos a pagar	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Impuesto a la Renta a Pagar	1,585,269,536	126,830,393
IVA a Pagar	15,794,395	0
Retención de IVA a pagar	41,895,558	6,872,680
Retención de Renta a Pagar	55,962,777	10,906,259
Total	1,698,922,267	144,609,332

Política contable aplicada

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

Detalles y consideraciones

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



NOTA 18 - PROVISIONES

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

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES y NO CORRIENTES

Corrientes	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Tarjeta de Credito - Banco Itau a Pagar	11,788,210	98,215,391
Garantía p/Reserva de Alquiler Dpto. Eleva 1	111,321,312	-
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.Dpto. Zuba IV	-	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 5	-	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 6	-	-
Garantía p/Reserva Vta.Depto Zuba 7	-	-
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 19	-	-
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
Ingresos Diferidos	1,065,903,127	-
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 Eleva 1	93,124,021	-
Administración de Inmuebles Zuba II	103,414,745	128,707,454
Administración de Inmuebles Zuba I	-	-
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	-
Dividendos a Pagar	-	-
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13 Grav. 5% U\$D	-	6,240,117,405
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 13 Exentas U\$D	-	14,548,531,311
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 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	55,565,981,979	52,001,877,671
Clientes por contrato - CP	-56,670,404,892	-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 *	0	-3,182,332,354
Ingreso devengado por venta anticipada de unidades de proyectos - Pasivo - CP **	0	-11,163,265,143
Total	28,617,618,472	14,397,332,665
No Corrientes	31.12.2025	31.12.2024
Otros pasivos corrientes		
Pasivos por Impuestos Diferidos	3,442,797,790	4,704,324,215
Financiamiento a Devengar LP	-	295,223,635
Otros ingresos diferidos		
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 10 Exentas U\$D	-	-
Anticipo Clientes Vta.Depto. Zuba 10 Grav. 5 % U\$D	-	-
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 12 Exentas U\$	-	-
Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 12 Grav. 5%	-	-
Anticipo Clientes Vta. Depto. Zuba 13 Grav. 5% U\$D	-	-

Anticipo Clientes Vta. Depto Zuba 13 Exentas U\$D	-	-
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	202,457,553,118	76,817,629,822
Financiamiento a Cobrar LP	25,090,862,602	8,269,353,394
Clientes por contrato - LP	-227,265,915,393	-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
Total	59,498,175,474	83,032,806,387
	88,115,793,946	97,430,139,052

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

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

Política contable aplicada

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

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

Revelaciones requeridas

✓ Anticipos de clientes:

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

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

✓ Garantías de alquiler y de ventas (reservas):

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

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

✓ Ventas por contrato diferido y regularizadoras:

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

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

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

✓ Financiamientos a cobrar:

Son los intereses acordados en los planes de pago.

Se clasifican entre corriente y no corriente según su vencimiento.

✓ Cobros a reembolsar:

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

✓ Tarjetas de crédito y dividendos a pagar:

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

**NOTA 20 – CAPITAL INTEGRADO**

Los presentes estados financieros incluyen la información del grupo consolidado, compuesto por ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A., conforme a lo establecido por la Norma de Información Financiera N° 9.

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	36,152,000,000	15,000,317,353
Monto Capital Integrado - ZUBA S.A.E.C.A.	36,152,000,000	15,000,000,000
Aporte para futura integración de capital - ZUBA S.A.E.C.A.	0	317,353
Cantidad de Acciones	36,152	15,000
Valor Nominal de Acciones	1,000,000	1,000,000
Total	36,152,000,000	15,000,317,353

NOTA 21 - RESERVAS

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

NOTA 22 – DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION

	31.12.2025	31.12.2024
Diferencia transitoria por conversión	-13,012,946,786	-7,659,994,710

Política contable aplicada:

De acuerdo con lo establecido en la NIF N.º 23 – Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, la Sociedad y su subsidiaria mantienen como moneda funcional el dólar estadounidense (USD), mientras que la moneda de presentación de los estados financieros consolidados es el guaraní (PYG).

En consecuencia, los estados financieros de ZUBA S.A.E.C.A. y su subsidiaria Eleva Inversiones S.A. son convertidos desde su moneda funcional a la moneda de presentación, generándose diferencias por conversión que se reconocen en el patrimonio neto.

La diferencia transitoria por conversión incluye los efectos derivados de la conversión de ambas entidades que conforman el grupo.

La conversión de los estados financieros se realiza aplicando los siguientes criterios:

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

Patrimonio neto: convertido a tipos de cambio históricos.

Ingresos y gastos: convertidos a los tipos de cambio de las fechas de las transacciones, o a un tipo de cambio promedio representativo del período cuando resulte apropiado.

Reconocimiento contable

De conformidad con la NIF N.º 23 del Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, las diferencias de cambio originadas en la conversión de estados financieros a una moneda distinta de la funcional se reconocen directamente en el patrimonio neto.

Información adicional:

La diferencia transitoria por conversión no representa una pérdida realizada ni implica salida de efectivo.

Corresponde a un ajuste contable derivado de la presentación de los estados financieros en una moneda distinta de la moneda funcional.

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado de ejercicios anteriores - Eleva Inversiones	522,307,316	0
Resultado del ejercicio actual - Zuba S.A.E.C.A	31,777,056,739	22,098,011,759
Resultado del ejercicio actual - Eleva Inversiones S.A.	412,841,673	522,307,316
Totales	32,712,205,728	22,620,319,075

Los resultados acumulados presentados en esta nota corresponden al resultado consolidado del grupo, atribuible a los propietarios de la controladora ZUBA S.A.E.C.A..

El resultado generado por la subsidiaria Eleva Inversiones S.A., correspondiente al ejercicio 2025, ha sido incluido conforme a la participación de ZUBA del 55%.

La porción correspondiente a los accionistas no controladores (45%) se presenta por separado en el estado de resultados consolidado, bajo el rubro "Resultado atribuible a la participación no controladora", conforme a la NIF N° 9.

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

Costo de ventas	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Costo de Venta de Departamentos	98,452,435,314	80,904,999,583
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	-
Costo de ventas	5,311,366,927	-
Costo de venta Eleva 1	9,853,952,970	14,010,826,818
Costo de venta Eleva 2	3,760,134,826	-
Costos por avance de obra	20,671,125,933	3,807,881,256
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 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	-
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
Total costo de ventas	119,123,561,247	84,712,880,839

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.

Consideraciones por consolidación:

El rubro de costos incluye también las ventas y servicios generados por la subsidiaria Eleva Inversiones S.A., cuyas operaciones fueron incorporadas en los estados financieros consolidados conforme a la Norma de Información Financiera N° 9 emitida por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Dichos costos se reconocen de acuerdo con las mismas políticas contables aplicadas por ZUBA S.A.E.C.A., manteniendo criterios uniformes de medición y presentación para todo el grupo económico.

NOTA 24 – INTERES MINORITARIO

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Interes Minoritario		
Patrimonio atribuible a la participación no controladora	112,000,000	112,000,000
Resultado Acumulado atribuible a la participación no controladora	423,901,590	
Resultado del ejercicio atribuible a la participación no controladora	335,059,908	423,901,590
	870,961,498	535,901,590

La participación no controladora representa la porción del patrimonio neto y del resultado del ejercicio atribuible a los accionistas que no forman parte del grupo económico consolidado.

En el caso del grupo ZUBA, la participación no controladora corresponde al 45% del capital social de la subsidiaria Eleva Inversiones S.A., sociedad sobre la cual ZUBA S.A.E.C.A. posee el 55% y ejerce control efectivo.

El resultado del ejercicio atribuible a la participación no controladora y el patrimonio correspondiente se presentan por separado en el estado de situación financiera consolidado y en el estado de resultados, conforme a la Norma de Información Financiera N° 9 emitida por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

NOTA 25 - VENTAS

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Ventas-Servicios		
Local	21,483,788,311	16,665,986,809
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
Fee EPC	209,492,517	409,072,200
Fee Gestiones Inmobiliarias	698,583,450	1,079,740,835
Ingreso por ventas - Eleva	5,311,366,927	-
Ingreso por ventas Eleva 1	9,853,952,971	14,010,826,818
Ingreso por ventas Eleva 2	3,760,134,826	-
Servicio de Soporte Nayax	-	-
Ventas de Departamentos Zuba IV		
Local	-	649,521,220
Crédito	-	649,521,220
Ventas de Departamentos Zuba 5		
Local	15,726,200	31,476,098,181
Crédito	15,726,200	31,476,098,181
Ventas de Departamentos Zuba 6		
Local	86,830,381	28,262,972,238
Crédito	86,830,381	28,262,972,238
Ventas de Departamentos Zuba 7		
Local	1,103,287,464	28,923,055,771
Crédito	1,103,287,464	28,923,055,771
Ventas de Departamentos Zuba 8		
Local	38,059,142,893	-
Crédito	38,059,142,893	-
Ventas de Departamentos ZUBA 9		
Local	2,173,786,704	16,568,100,241
Crédito	2,173,786,704	16,568,100,241
Ventas de Departamentos ZUBA 10		
Local	29,475,280,062	-
Crédito	29,475,280,062	-
Ventas de Departamentos ZUBA 11		
Local	15,865,775,947	-
Crédito	15,865,775,947	-
Ventas de Departamentos ZUBA 13		
Local	28,319,281,485	-

Crédito	28,319,281,485	-
Ingresos por avances de obra		
Local	39,636,643,429	4,650,197,216
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	-
Descuentos y devoluciones		
Local	-582,833,211	-825,797,593
Devoluciones	-417,577,589	-758,676,364
Bonificaciones por Voucher	-39,558,967	0
Descuentos Concedidos	-125,696,655	-67,121,229
Total	175,636,709,665	126,370,134,083

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.

Consideraciones por consolidación:

El rubro de ingresos incluye también las ventas y servicios generados por la subsidiaria Eleva Inversiones S.A., cuyas operaciones fueron incorporadas en los estados financieros consolidados conforme a la Norma de Información Financiera N° 9 emitida por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Dichos ingresos se reconocen de acuerdo con las mismas políticas contables aplicadas por ZUBA S.A.E.C.A., manteniendo criterios uniformes de medición y presentación para todo el grupo económico.

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	161,991,712	0	161,991,712	43,822,477	56,141,494	0	99,963,971
Gastos de alquiler	0	500,302,698	0	500,302,698	0	187,767,286	0	187,767,286
Honorarios profesionales y asesoramiento	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos y tasas	0	134,646,926	0	134,646,926	0	73,567,140	0	73,567,140
Seguros pagados	0	0	0	0	0	6,425,454	0	6,425,454
Otros gastos de operación	0	680,814,364	0	680,814,364	0	322,317,877	0	322,317,877
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de Vigilancia	0	6,361,716,944	0	6,361,716,944	0	5,087,578,489	0	5,087,578,489
Sueldos y Jorales	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	1,168,673,863	0	0	1,168,673,863	1,963,635,117	0	0	1,963,635,117
Intereses, multas y recargos impositivos	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisiones	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	299,512,645	0	0	299,512,645
Útiles de oficina	0	78,318,717	0	78,318,717	23,415,201	42,232,943	0	65,648,144
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	29,066,817	0	29,066,817
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	71,945,917	0	71,945,917
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
Total	10,145,364,494	15,128,800,746	1,077,655,702	26,349,820,942	6,928,970,506	12,367,860,928	176,277,765	19,473,109,199

Políticas contables aplicadas

• Reconocimiento de gastos:

afectando directamente el resultado del ejercicio.

• Depreciación:

método lineal en base a la vida útil estimada de cada activo.

• IVA Costo:

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

NOTA 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

En guaraníes

Otros ingresos	31.12.2025	31.12.2024
Rendimiento de Inversion	66,342,083	65,710,001
Multa Administrativa	284,398,691	694,033,350
Otros Ingresos Operativos	340,719,511	0
Ingresos Varios	0	116,725,551
Ingresos Extraordinarios no facturados	462,694,042	27,463,281
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	1,260,894,553	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 inversion	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
Total	14,398,293,465	19,780,587,817

Otros gastos	31.12.2025	31.12.2024
Recargos y Multas	687,427	94,939,721
Reserva Legal - GASTO	1,639,281,209	917,906,173
Retencion Renta GND	109,514,663	49,978,863
Gastos no Deducibles	423,288,641	1,067,811,224
IVA GND	41,119,525	22,479,508
Costo de Venta de Artículos para la Venta NAYAX	1,862,784	0
Costo de Venta de Activos Fijos Departamentos	4,189,108,186	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	2,182,234,398
Total	11,219,650,288	7,167,546,338

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. Se incluyen las partidas vinculadas a la Subsidiaria Eleva Inversiones S.A.

Consideraciones por consolidación:

El total de Otros Ingresos y gastos operativos expuestos en la presente nota incluye tanto los incurridos por ZUBA S.A.E.C.A. como aquellos correspondientes a su subsidiaria Eleva Inversiones S.A., consolidados línea por línea conforme a lo dispuesto en la Norma de Información Financiera N° 9 - Inversiones en Subsidiarias.

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

	En guaraníes	
	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos Financieros netos		
Diferencia de Cambio	11,193,148,504	820,272,964
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
Total ingresos financieros	13,178,184,962	820,272,964
Gastos Financieros netos		
Comisiones Bancarias	46,773,977	200,144,375
Intereses Bancarios	1,068,675,361	937,813,621
Intereses Financieros	2,698,377,929	122,727,273
Gastos Bancarios	567,958,701	16,952,569
Diferencia de Cambio	9,524,148,324	8,902,605,359
Total gastos financieros	13,905,934,292	10,180,243,197
Diferencia de cambio neta	1,669,000,180	-8,082,332,395

Políticas contables aplicadas

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

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

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

NOTA 30 - Resultado de inversiones en asociadas

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

Resultado de inversiones en asociadas	Asociada	En guaraníes	
		31.12.2025	31.12.2024
Pérdida por valuacion de inversiones	LUOSA S.A.		-945,530,038
Pérdida por valuacion de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.		-315,138,197
Ingreso por valuacion de inversiones	LUOSA S.A.	930,552,394	-
Ingreso por valuacion de inversiones	VIVA BIEN - ZUBA S.A.	1,319,322,481	-
Ingreso por valuacion de inversiones	ELEVA INVERSIONES S.A.	400,374,567	-
Total		2,650,249,442	-1,260,668,235



NOTA 31 - Resultado participación minoritaria

En guaraníes

Resultado participación minoritaria	31.12.2025	31.12.2024
Resultado de Participacion Mioritaria Eleva Inveriones	335,059,908	423,901,590
Total	335,059,908	423,901,590

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	2,739,512,446	1,132,326,390
Total	2,739,512,446	1,132,326,390



Nota 33 - Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta

En guaraníes

	31.12.2025	31.12.2024
Conceptos		
(Detallar cuenta)	-	-
Total	-	-



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

En guaraníes

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

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

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año y 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
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	36,152	15,000
Utilidad Neta	32,189,898,412	22,620,319,075
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	890,404	1,508,021



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 ZUBA S.A.E.C.A. constituyó una provisión para impuesto a la renta de Gs. 3.573.377.062 y Eleva Inversiones S.A. ha constituido una provisión por Gs. 23.621.009

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:

	ZUBA S.A.E.C.A.
	2025
Cargo por Impuesto Diferido	
Constitución de Activo por ID	55,514,472,534
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
Mercaderías-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
Constitución de Pasivo por ID	58,980,891,335
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 Útiles 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
Total	-3,466,418,801



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
ACTIVO			
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	"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
Total activo		882,951,200	539,836,822
PASIVO			
Cobros a reembolsar	"Viva Bien - Zuba" S.A.	1,319,012,923	1,016,194,654
Total pasivo		1,319,012,923	1,016,194,654

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