

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2021

#### 1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

##### **1.1 El Ente.**

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

En el año 1994, se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.

En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); representada por trescientas cincuenta acciones nominativas (350) de Guaraníes diez millones (10.000.000) cada acción.

Por último, en fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. -(Guaraníes Seis mil millones ) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones)., quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones).

En este periodo en fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (Guaraníes seis mil millones).

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°12 En fecha 15 de junio del 2020 se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°13 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones).

La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.

## 2. POLITICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

### 2.1 **Base para la preparación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros se han preparado siguiendo los criterios de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay sobre la base de costos históricos, excepto para el caso de activos y pasivos en moneda extranjera y las propiedades, planta y equipo no reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial y financiera de la sociedad, sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable obligatoria en el Paraguay.

### 2.2 **Moneda de Cuenta:**

Los estados financieros están expresados en (G) guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

### 2.3 **Reconocimiento de Ingresos y Egresos:**

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio. Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Los ingresos y los costos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son pareados y reconocidos en su totalidad en el Estado de Resultados a efecto de su exposición. Estas operaciones no generan ningún impacto en el resultado del ejercicio. Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

#### 2.4 Valuación de Bienes Uso:

A partir de la Ley 6380/19 se establece que la determinación del valor residual de los bienes del activo fijo, así como la depreciación de estos. El valor residual de un activo fijo será el importe estimado que el contribuyente podría obtener por la disposición de un activo al final de su vida útil, después de deducir los costos esperado en dicho momento. La depreciación de bienes del activo fijo será la distribución sistemática del desgaste o deterioro que experimente el bien, el cual deberá considerar la estimación de vida útil para cada tipo o clase de activo fijo. La reglamentación establecerá las las estimaciones de vida útil para cada tipo o clase de bien depreciable, a efectos de la determinación de la depreciación admitida para la liquidación del impuesto, así como también establecerá el valor residual para cada tipo o clase de activo fijo depreciable, el cual no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de su valor de costo.

#### 2.5 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2021 fue establecido el tipo de cambio de 6870.81 para los activos y de 6887.40 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

### INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

#### NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Esta constituida por los fondos en poder de la entidad y en entidades bancarias de plaza, en guaraníes y en dólares con cuentas corrientes con libre disponibilidad y libre de gravamen que se detallan a continuación:

Concepto	2021	2020
Caja	27.512	28.000
Recaudaciones a depositar	108.627	106.586
Bancos Locales - Moneda local	1.429.311	2.284.057
Guaraníes		
<b>TOTAL</b>	<b>1.565.450</b>	<b>2.418.643</b>

#### NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

Este rubro está compuesto por inversiones transitorias que se liquida en el mes siguiente de su imputación. Está representada por las liquidaciones de ingresos de las fracciones que están en garantía fiduciaria, que son entregados al Fiduciario. Este último rinde cuentas del pago del préstamo fiduciario y no devuelve el importe sobrante de dicha liquidación al mes siguiente.

Esta cuenta también está compuesta por Inversión en Fondo Mutuo donde los intereses son acreditados diariamente generando una rentabilidad mensual a la empresa.

El saldo al 31 de diciembre del 2021 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2021	2020
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera otros		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	4.393	4.221
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
<b>Total</b>	<b>4.393</b>	<b>4.221</b>

#### NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cuenta Deudores por Ventas esta compuesta por las ventas a créditos con vencimiento mensual.

La Cuotas Vencidas a Cobrar esta compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 31/12/2021.

Las Previsiones por Gestión Judicial se realizan en forma anual al cierre del periodo con un 25% sobre la cartera de Clientes Judiciales dentro de los 12 meses.

		2021	2020
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	2.550.149	3.077.940
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Local Guaraníes		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera otros		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Local Guaraníes		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera otros		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera otros		
Cheques rechazados	Moneda Local Guaraníes		
Cheques rechazados	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Local Guaraníes		
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Provisiones		- 85.178	- 85.177
<b>Total</b>		<b>2.464.972</b>	<b>2.992.763</b>

## NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

### Corrientes

Concepto	2021	2020
Gastos de Terceros a Recuperar	50.511	131.774
Garantía de Alquiler	19.625	19.625
Intereses a Vencer	141.724	226.309
Gastos a Recuperar Clientes	4.246	3.859
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089
Derechos Fiduc. Cadiem		4.045
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	0	
Anticipos a Rendir	72.704	46.194
Anticipo Compra de Propiedad	203.550	
Seguros a Vencer	8.443	3.040
Proyecto de Loteamientos		
Debitos a Regularizar	10.483	91
Anticipo Impuesto a la Renta	795.622	
I.V.A / RET Pago Previo	12.284	654
I.V.A Credito		17.231
Comis a Cobrar C.P	4.838	5.369
Viaticos a Reponer	50	12
Intereses a Vencer Bonos Gs 2-Serie I		0
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II		0
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III		
Intereses a Cobrar	9.756	
Deudores Varios a Cobrar	25.118	
<b>Total</b>	<b>1.364.043</b>	<b>463.292</b>

### No corrientes

Concepto	2021	2020
Otros Creditos	1.011.284	-
I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Anticipos a proveedores	0	0
Deudores Varios a Cobrar	124.881	
Intereses a Cobrar LP	19.600	
Juicio s/ Causa Eva Natalia Vera c/ Emsa Inm	47.897	
<b>Total</b>	<b>1.203.662</b>	<b>-</b>

## NOTA 7 - INVENTARIOS

La Sociedad posee inmuebles loteados que se exponen en este rubro bajo la denominación de corriente, ya que los mismos están disponibles para la venta.

Concepto	2021	2020
Inmuebles - Loteamientos	21.817.016	19.905.662
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima (nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
<b>Total</b>	<b>21.817.016</b>	<b>19.905.662</b>

## NOTA 8 - INVERSIONES EN ASOCIADAS "NO APLICA"

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

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2021 es como sigue:

	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	
											2021	2020
1. Inmuebles	2.947.135				2.947.135	196.057	56.569			252.626	2.694.509	2.751.077
2. Instalaciones	120.173				120.173	40.467	6.967			47.434	72.739	79.706
3. Herramientas y Equipos	95.931	27.564			123.495	44.199	8.517			52.717	70.778	51.731
4. Equipos de Oficinas	17.464	319			17.783	14.680	914			15.595	2.188	2.784
5. Muebles y Útiles	421.599	59.515			481.114	143.538	51.021			194.559	286.555	278.061
6. Equipos de Informática	352.860	49.148			402.008	207.854	80.668			288.522	113.486	145.006
7. Rodados	882.388	325.816			1.208.204	380.156	99.400			479.556	728.648	502.231
8. Mejora en Predio Ajeno	674.802	93.254			768.056	224.618	37.029			261.647	506.409	450.184
9. Obras en Curso	-				-					-	-	-
<b>Totales</b>	<b>5.512.352</b>	<b>555.616,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.067.968</b>	<b>1.251.569,00</b>	<b>341.085,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.592.656</b>	<b>4.475.312</b>	<b>4.260.780</b>

## NOTA 10 - ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

En las inversiones, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

Concepto	2021	2020
<b>Propiedad, planta y equipo</b> (Detallar bienes de uso)		
<b>Total</b>	-	-
<b>Activos intangibles</b> (Detallar activos intangibles)		
<b>Total</b>	-	-
<b>Inversiones</b>		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	14.444.414	9.184.480
<b>Total</b>	14.444.414	9.184.480
<b>Total general</b>	<b>14.444.414</b>	<b>9.184.480</b>

## NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES

Los intangibles se exponen a su costo incurrido menos las correspondientes amortizaciones acumuladas al cierre del año. Las amortizaciones son calculadas por el método de línea recta. Cuyo saldo al 31 de diciembre es como sigue:

Concepto	2021	2020
Licencia en Informatica	645.436	614.516
Menos amortización acumulada	-352.428	-255.089
<b>Total general</b>	<b>293.008</b>	<b>359.427</b>

## NOTA 12 - GOODWILL "NO APLICA"

## NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2021 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2021	2020
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	6.251.301	5.064.106
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>6.251.301</b>	<b>5.064.106</b>

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2021	2020
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní		
Otros Pasivos	PYG	Guaraní	0	0
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTA 14 - PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Compuesta por Deudas Bancarias a Corto Plazo y Deudas Bursátiles a Largo Plazo con vencimiento de Intereses trimestrales.

Corrientes	2021					2020					
	Préstamos de Entidades Locales	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Banco Familiar SAECA	19/2/2022	PYG	Guaraní	400.000	Sola Firma	5/5/2021	PYG	Guaraní	1.000.000	Sola Firma	
Banco Familiar SAECA	29/3/2022	PYG	Guaraní	500.000	Sola Firma	13/6/2021	PYG	Guaraní	300.000	Codeudoría	
Banco Familiar SAECA		PYG	Guaraní		Sola Firma	13/2/2021	PYG	Guaraní	350.000	Codeudoría	
Banco Familiar SAECA		PYG	Guaraní			18/5/2021			800.000	Sola Firma	
Banco Baso SA	7/3/2022	PYG	Guaraní	800.000	Sola Firma	14/12/2020	PYG	Guaraní	540.000	Sola Firma	
Banco Baso SA		PYG	Guaraní			14/12/2020	PYG	Guaraní	400.000	Sola Firma	
Banco Baso SA		PYG	Guaraní			8/3/2021	PYG	Guaraní	800.000	Codeudoría	
Banco Rio SAECA	15/6/2022	PYG	Guaraní	1.004.587	Sola Firma	28/3/2021	PYG	Guaraní	504.878	Sola Firma	
Banco Rio SAECA		PYG	Guaraní		Sola Firma	29/6/2021			1.005.087	Sola Firma	
Banco Interfisa SAECA	22/6/2022	PYG	Guaraní	1.000.000	Sola Firma						
Prestamos Caja Medica		PYG	Guaraní		Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guaraní	747.683	Flujo de venta	
Prestamos Cadiem		PYG	Guaraní	-	Flujo de venta	2/12/2022	PYG	Guaraní	796.927	Flujo de venta	
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>											
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>											
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0						
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0						
<i>(Incluir otras entidades)</i>	0		0	0	0						
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>											
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>											
Intereses a pagar Familiar	29/3/2022	PYG	Guaraní	29.655	Sola Firma	13/2/2021	PYG	Guaraní	87.099	Sola Firma	
Intereses a pagar Basa	7/3/2022	PYG	Guaraní	14.959	Sola Firma	8/3/2021	PYG	Guaraní	59.276	Sola Firma	
Intereses a Pagar Rio	15/6/2022	PYG	Guaraní	34.872	Sola Firma	28/3/2021			0	58.589	Sola Firma
Interes a Pagar Caja Medica	15/1/2022	PYG	Guaraní		Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guaraní	117.930	Flujo de venta	
Interes a Pagar Cadiem				0			PYG	Guaraní	204.979	Flujo de venta	
Interes a Pagar Interfisa	22/6/2022	PYG	Guaraní	37.192	Sola Firma						
(-) Intereses a Devengar		PYG	Guaraní								
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>											
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	1/2/2022	PYG	Guaraní	124.657	Garantía Comun						
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	1/2/2022	PYG	Guaraní	127.774	Garantía Comun						
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní	157.068	Garantía Comun						
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní	124.657	Garantía Comun						
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	22/2/2022	PYG	Guaraní	127.773	Garantía Comun						
Intereses a Pagar											
(-) Intereses a Devengar											
<b>Total</b>				<b>4.483.194</b>					<b>7.772.450</b>		

No Corrientes						2021					2020				
Préstamos de Entidades Locales						Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos Caja Medica						15/1/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de venta
Préstamos Cadiem											2/12/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de venta
<i>(Incluir otras entidades)</i>															
Deudas bursátiles															
Bonos Serie IV															
Bonos Serie V															
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>															
Nombre de la entidad financiera															
Nombre de la entidad financiera															
<i>(Incluir otras entidades)</i>															
Deudas bursátiles															
<b>Deudas bursátiles</b>															
Bono Serie I - PG GS2						23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común					
Bono Serie II - PG GS2						22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común					
Bono Serie III - PG GS2						22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Común					
Bono Serie IV - PG GS3						29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Común					
Bono Serie V - PG GS4						28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común					
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>															
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>															
Intereses a pagar															
Interes a Pagar Caja Medica						15/1/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de venta	15/1/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de Venta
Interes a Pagar Cadiem											2/12/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de Venta
(-) Intereses a Devengar															
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>															
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2						23/2/2024	PYG	Guarani	156.849	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2						22/11/2024	PYG	Guarani	256.601	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2						22/8/2025	PYG	Guarani	433.232	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS3						29/4/2025	PYG	Guarani	311.643	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS4						28/4/2026	PYG	Guarani	447.208	Garantía Común					
(-) Intereses a Devengar															
<b>Total</b>									<b>8.105.580</b>					<b>1</b>	

## NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	2021	2020
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios		
Prestamos Caja Medica	278.606	278.606
Prestamos Cadiem	-	925.036
Bonos bursátiles	-	-
Interes a Pagar Caja Medica	9.932	9.931
Interes a Pagar Cadiem	-	76870
<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>		
<b>Total general</b>	<b>288.538</b>	<b>1.290.443</b>

## NOTA 16 - REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

Esta compuesta por obligaciones por servicios prestados por parte de funcionarios dependientes en la operativa de la empresa.

Concepto	2021	2020
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	348	
Aportes y retenciones a pagar	19.473	14.576
Remuneraciones al personal superior a pagar		
<b>Total</b>	<b>19.821</b>	<b>14.576</b>

## NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

Esta compuesta por los compromisos impositivos a pagar ante la SET con que cuenta la empresa.

Concepto	2021	2020
Impuesto a la renta a pagar	779.132	283.854
Iva a Pagar		
Retencion Renta a Pagar	67.493	48.377
Direccion General de Recaudaciones	59.136	0
<b>Total</b>	<b>905.761</b>	<b>332.231</b>

## NOTA 18 - PROVISIONES

Esta compuesta por obligaciones varias a pagar con que cuenta la empresa:

Concepto	2021	2020
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	32.153	32.153
<b>Total</b>	<b>32.153</b>	<b>32.153</b>

## NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 31 de diciembre del 2021 se detallan más abajo:

Corrientes	2021	2020	No Corrientes	2021	2020
Dividendos a Pagar	877.698	642.832	Documentos a Pagar	1.453.970	2.077.327
Documentos a Pagar	623.357	681.663	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	27.530	23.656	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	91.080	56.050	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	52.073	66.576	<i>Prestamos de Terceros</i>	100.000	-
Cuotas de Lotes Vencidos	464.367	435.473	Intereses a Devengar LP	18.671	-
Contrato Compra Andalucia	200.000				
Viatico a Reponer		46			
Intereses a Devengar - C.P	10.685				
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)					
<b>Total</b>	<b>2.346.791</b>	<b>1.906.296</b>	<b>Total</b>	<b>1.572.641</b>	<b>2.077.327</b>

## NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000 (Guaranies veinte mil millones). Y en Asamblea Ordinaria N°12 de la misma fecha se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido, quedando compuesto de la siguiente forma:

Concepto	2021	2020
Monto Capital Social	15.500.000	13.000.000
Monto Capital Integrado	15.500.000	13.000.000
Cantidad de Acciones	1550	1300
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
<b>Total</b>	<b>15.500.000</b>	<b>13.000.000</b>

## CUENTA DE ORDEN DEUDORA

En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes – Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses

Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes – No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

El saldo al 31 de diciembre del 2021 está compuesto de la siguiente manera:

<b>Cuenta de Orden Deudora</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	17.141.325	14.943.452
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	71.564.032	64.072.284
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	7.575.647	41.223.940
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	49.055.023	6.860.087
<b>Total Cuenta Orden Deudora</b>	<b>145.336.027</b>	<b>127.099.763</b>

## CUENTA DE ORDEN ACREEDORA

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa con saldo vencidos y a cobrar en corto y largo plazo.

Regularización de Comisiones a Cobrar es una cuenta de orden conformada por las comisiones a cobrar por lotes administrados a terceros según contratos de mandatos de loteamientos

<b>Cuenta de Orden Acreedora</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	17.141.325	14.943.452
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	71.564.032	64.072.284
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	7.575.647	41.223.940
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	49.055.023	6.860.087
<b>Total Cuenta Orden Acreedora</b>	<b>145.336.027</b>	<b>127.099.763</b>

## NOTA 21 - RESERVAS

Concepto		2021	2020
<b>Reserva de Revaluó</b>	Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2021 no se estableció un coeficiente de revaluó en base a la nueva Ley de la Set 6380/19	448.152	448.152
<b>Reserva Legal</b>	Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.	2.196.913	1.927.470
<b>Reserva Estatutarias</b>	La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.	0	0
<b>Reserva Facultativa</b>	En Asamblea Ordinaria en Fecha 12 de abril del 2021 se resolvió crear un fondo de Reserva para futuras contingencias que pudiesen ocurrir enviando a Reserva Facultativa la suma de Gs 362.000.000	362.000	

## NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

## NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

Concepto	2021	2020
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	5.119.422	5.724.060
<b>Totales</b>	<b>5.119.422</b>	<b>5.724.060</b>

## NOTA 24 - INTERES MINORITARIO "NO APLICA"

## INFORMACION REFERENTE A INGRESOS Y EGRESOS

### NOTA 25 - VENTAS

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

Los ingresos y los costos por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son pareados y reconocidos en su totalidad en el Estado de Resultados a efecto de su exposición. Estas operaciones no generan ningún impacto en el resultado del ejercicio. Los beneficios económicos que generan las operaciones por ventas de inmuebles administrados de terceros son las comisiones cobradas y las mismas son registradas en una cuenta específica y por separado dentro del estado de resultados.

Concepto	2021	2020
<b>Ventas</b>		
Venta de Lotes Propios	10.447.317	8.514.549
Venta de Lotes Administrados	31.764.320	22.673.299
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	10.663.825	8.053.106
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	129.375	199.527
<b>Total</b>	<b>53.004.837</b>	<b>39.440.481</b>

### NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2021	2020
<b>Linea de negocio 1</b>		
Existencia inicial del inventario	19.905.662	16.287.532
+ Compra de bienes y servicios	1.911.354	2.773.302
+ Costo de producción	34.587.399	<b>24.568.208</b>
- Existencia final de inventario	<b>-21.817.016</b>	<b>-19.060.834</b>
<b>Linea de negocio 2</b>		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario		
<i>(nuevas lineas de negocio a incluir)</i>		
<b>Total costo de ventas</b>	<b>34.587.399</b>	<b>24.568.208</b>

## NOTA 27 - GASTOS

Esta compuesto por los movimientos de gastos administrativos, comerciales y operativos ejecutados para la puesta en marcha del negocio

Concepto	2021			2020		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	288.977		288.977	208.165		208.165
Gastos de alquiler		310.116	310.116		245.881	245.881
Computación y redes		148.506	148.506		70.002	70.002
Gastos por servicios		770.518	770.518		600.886	600.886
Honorarios profesionales y asesoramiento	148.316	1.377.413	1.525.729	343.954	773.621	1.117.575
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		164.313	164.313		196.813	196.813
Gastos de reparación y mantenimiento		43.346	43.346		16.414	16.414
Gastos del personal y capacitación		14.785	14.785		8.673	8.673
Seguros pagados		16.502	16.502		22.898	22.898
Otros gastos de operación	8.977	802.677	811.654		567.564	567.564
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		360.778	360.778		451.727	451.727
Sueldos y Jornales		876.388	876.388		642.492	642.492
Contribuciones Sociales		132.318	132.318		97.443	97.443
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	710.103		710.103	625.277		625.277
Intereses, multas y recargos impositivos		2.007	2.007		2.542	2.542
Intereses a bancos e instituciones financieras		229.612	229.612		407.013	407.013
Depreciación bienes de uso		379.741	379.741		306.981	306.981
Amortización activos intangibles		63.916	63.916		88.379	88.379
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	3.202.139	431.025	3.633.164	2.140.487	299.244	2.439.731
Impresos y Útiles		45.579	45.579		50.024	50.024
Servicios Básicos		51.491	51.491		38.167	38.167
Otros gastos no operativos		31.049	31.049		26.358	26.358
Reserva Legal		0	0		0	0
Impuesto a la Renta		0	0		0	0
	0	0	0		0	0
<b>Total</b>	<b>4.358.512</b>	<b>6.252.080</b>	<b>10.610.592</b>	<b>3.317.883</b>	<b>4.913.122</b>	<b>8.231.005</b>

## Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

Esta compuesto por ingresos y gastos operativos generados por las actividades principales del negocio.

Otros ingresos	2021	2020	Otros gastos	2021	2020
Intereses Cobrados por Mora	1.674.490	1.120.890	Gastos Judiciales	10.505	9.569
Inscripciones por Venta de Lotes	1.590	5.090	Electrificaciones de Lotes	1.021.647	1.394.461
Transferencia Interna	151.860	110.070	Estaqueamiento, Restaqueo	10.789	26.968
Ingreso por Gestion Judicial	45.792	81.138	Gastos de Topografía	172.364	61.318
Ingreso por Gestion de Cobranza	157.923	82.287	Servicio de Maquinarias	1.511.639	772.898
Ingresos Varios Administrativos	109	3.333	Gastos de Limpieza de Lotes	642.993	342.969
Restaqueo de Lotes	3.300	2.550	Gastos de Escribanía	91.992	135.005
Cuotas Vencidas	-780.489	1.465.713	Proyecto de Loteamientos	15.818	13.954
Comision por Intermediacion	323.770	324.449	Gasto de Estudio Ambiental	108.153	40.822
Otros Ingresos Operativos	837.140	0	Otros Gastos Operativos	144.011	31.401
			Asignacion de Cta.Cte Catastr	78.969	80.729
			Comisiones Pagadas	285.290	
<b>Total</b>	<b>2.415.485</b>	<b>3.195.520</b>	<b>Total</b>	<b>4.094.170</b>	<b>2.910.094</b>

## NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Ingresos Financieros netos	2021	2020	Gastos Financieros netos	2021	2020
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	143.763	330.225
	0	0	Gastos Bancarios	19.186	27.091
	0	0	Intereses Moratorios	0	2
	0	0	Otras Comisiones Pag.	11.264	49.694
			Comision por Colocacic	55.397	
<b>Total ingresos financieros</b>	-	-	<b>Total gastos financieros</b>	<b>229.610</b>	<b>407.012</b>

## NOTA 30 - RESULTADO DE INVERSIONS EN ASOCIADAS "NO APLICA "

## NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA

## NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

Concepto	2021	2020
Impuesto a la renta	779.132	795.622
<b>Total</b>	<b>779.132</b>	<b>795.622</b>

## NOTA 33 - RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO DE IMPUESTO A LA RENTA "NO APLICA"

## NOTA 34 - RESULTADO SOBRE ACTIVIDADES DISCONTINUADAS NETO DE IMPUESTO A LA RENTA "NO APLICA"

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

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año. Con un total de 1550 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 1050 votos por acciones simples.

	2021	2020
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	1.550	1.300
Utilidad Neta	5.119.422	5.724.060
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>3.303</b>	<b>4.403</b>

**NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"**

**NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 31 de Diciembre de 2021 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 "NO APLICA"**

**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 2021.