

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2024

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 Cudas, 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 Cudas. 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.

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).

Por ultimo, En Asamblea Extraordinaria N°17 de fecha 04 de abril del 2023 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes treinta mil millones). En Asamblea

Ordinaria N°16 de fecha 04 de abril del 2023 se integra y suscribe Gs. 3.500.000.000 del capital ya emitido.

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 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 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 30 de junio del 2024 fue establecido el tipo de cambio de 7.533,98 para los activos y de 7.543,01 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

Está 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:

<u>Concepto</u>	30/6/2024	30/6/2023
Caja	34.500	30.500
Recaudaciones a depositar	278.909	214.577
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	823.395	437.443
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	1.469.460	51.703
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	2.606.264	734.223

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 30 de junio del 2024 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2024	2023
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Títulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Títulos 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	13.309	4.719
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	13.309	4.719

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cuenta Deudores por Ventas está compuesta por las ventas a créditos.

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 30/06/2024.

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.

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas a cobrar comerciales a corto plazo se integran como sigue:

		En miles de guaraníes	
		2024	2023
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.540.102	3.354.098
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 Previsiones		- 322.978	-
Total		3.217.124	3.354.098

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes			No corrientes		
Concepto	2024	2023	Concepto	2024	2023
Gastos de Terceros a Recuperar	589.830	71.191	Otros Creditos	1.724.559	622.773
Garantía de Alquiler	51.815	39.315	I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Intereses a Vencer	211.878	417.472	Anticipos a proveedores	0	0
Gastos a Recuperar Clientes	7.441	51.731			
Derechos Fiduc. Caja Medica		5.089	Total	1.724.559	622.773
Derechos Fiduc. Cadiem					
Cuenta Judicial en Sucesion		97.768			
Anticipos a Rendir	79.871	36.230			
Anticipo Compra de Propiedad	571.240	1.273.056			
Seguros a Vencer	19.178	18.440			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Vera	8.891	8.891			
Debitos a Regularizar	221.395	2.066			
Anticipo Impuesto a la Renta	261.902	214.395			
I.V.A / RET Pago Previo	506	0			
Comis a Cobrar C.P	1.062.617	4.838			
Gastos a devengar	96.594	84.057			
Anticipos escribanos	25.453				
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II					
Intereses a Vencer Bonos Serie G3	140.041				
Deudores Varios a Cobrar	13.119	25.143			
Intereses a Cobrar	18.527	22.279			
Total	3.380.298	2.371.961			

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	En miles de guaranies	
	2024	2023
Inmuebles - Loteamientos	29.490.547	25.993.190
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	29.490.547	25.993.190

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 30 de junio del 2024 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	
											2024	2023
1. Inmuebles	2.976.691				2.976.691	369.522	30.621			400.143	2.576.548	2.663.653
2. Instalaciones	414.782	49.733			464.515	61.672	3.770			65.442	399.073	68.940
3. Herramientas y Equipos	226.409				226.409	112.071	13.082			125.154	101.255	69.587
4. Equipos de Oficinas	36.719	1.714			38.433	24.695	2.784			27.480	10.953	20.544
5. Muebles y Útiles	830.876	61.212			892.088	332.125	67.545			399.670	492.418	279.693
6. Equipos de Informática	500.613	15.753			516.366	470.056	77.454			547.510	(31.144)	114.834
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	803.018	74.276			877.294	330.910	671.575
8. Mejora en Predio Ajeno	2.257.559	104.088			2.361.647	514.104	75.275			589.379	1.772.268	473.139
Totales	8.451.853	232.500	-	-	8.684.353	2.687.263	344.807,00	-	-	3.032.072,00	5.652.281,00	4.361.965,00

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.

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.

	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Propiedad, planta y equipo (Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles (Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fraciones pendientes de Lanzamientos	17.980.731	18.083.659
Total	17.980.731	18.083.659
Total general	17.980.731	18.083.659

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 30 de junio del 2024 es como sigue:

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles	En miles de guaraníes	
	2024	2023
Licencia en Informática	907.340	768.070
Menos amortización acumulada	-635.271	-521.061
Total general	272.069	247.009

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 30 de junio del 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2024	2023
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	4.260.004	5.008.263
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			4.260.004	5.008.263

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2024	2023
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	397.729	1.058.912
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			397.729	1.058.912

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						2024						2023					
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	
Banco Interfisa SA																	
Banco Familiar SAECA																	
Banco Itau SAECA																	
Banco Itau SAECA																	
Banco Interfisa SA																	
Banco Basa SA																	
Banco Rio SAECA																	
Banco Rio SAECA																	
Banco Interfisa SAECA																	
Prestamos Caja Medica																	
Prestamos Cadiem																	
(Incluir programas de forma individual)																	
Préstamos de Entidades en el Exterior																	
Nombre de la entidad financiera						0		0	0		0			0		-	
Nombre de la entidad financiera						0		0	0		0			0		-	
(Incluir otras entidades)						0		0	0		0			0		-	
(Incluir programas de forma individual)																	
Intereses préstamos entidades financieras a pagar																	
Interes a Pagar Interfisa																	
Interes a pagar Basa																	
Intereses a Pagar Rio																	
Interes a Pagar Caja Medica																	
Interes a Pagar Cadiem																	
Interes a Pagar Interfisa																	
(-) Intereses a Devenegar																	
Intereses deudas bursátiles a pagar																	
Intereses a pagar Familiar																	
Interes a Pagar Itau																	
Interes a Pagar Interfisa																	
Interes a Pagar Basa																	
Intereses deudas bursátiles a pagar																	
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2						23/2/2024	PYG	Guarani	412.726	Garantía Común		23/2/2024	PYG	Guarani	156.849	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2						22/11/2024	PYG	Guarani	649.032	Garantía Común		22/11/2024	PYG	Guarani	256.601	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2						22/9/2025	PYG	Guarani	971.876	Garantía Común		22/9/2025	PYG	Guarani	433.233	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2						29/4/2025	PYG	Guarani	124.657	Garantía Común		29/4/2025	PYG	Guarani	311.644	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2						28/4/2026	PYG	Guarani	255.547	Garantía Común		28/4/2026	PYG	Guarani	447.209	Garantía Común	
(-) Intereses a Devenegar																	
Total									14.082.650					8.105.583			

No Corrientes						2024						2023					
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	
Banco Familiar SAECA						1/11/2025	PYG	Guarani	529.977	Sola Firma							
Banco Familiar SAECA						28/7/2025	PYG	Guarani	158.508	Sola Firma							
Banco Itau SAECA						23/5/2025	PYG	Guarani	224.350	Sola Firma							
Banco Itau SAECA						11/2/2026	PYG	Guarani	700.000	Sola Firma							
Banco BASA						24/2/2025	PYG	Guarani	187.500	Sola Firma							
Préstamos de Entidades en el Exterior																	
Nombre de la entidad financiera																	
Nombre de la entidad financiera																	
(Incluir otras entidades)																	
Deudas bursátiles																	
Deudas bursátiles																	
Bono Serie I - PG GS2						23/2/2024	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Común		23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común	
Bono Serie II - PG GS2						22/11/2024	PYG	Guarani	2.750.000	Garantía Común		22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común	
Bono Serie III - PG GS2						22/9/2025	PYG	Guarani	3.000.000	Garantía Común		22/9/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Común	
Bono Serie IV - PG GS2						29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.048	Garantía Común		29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Común	
Bono Serie V - PG GS2						28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común		28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común	
(Incluir programas de forma individual)																	
Intereses préstamos entidades financieras a pagar																	
Interes a pagar Familiar									11.029	Garantía Común							
Interes a Pagar Itau							PYG	Guarani	100.855	Garantía Común		15/1/2022	PYG	Guarani	0	Flujo de venta	
Interes a Pagar Interfisa							PYG	Guarani		Garantía Común							
Interes a Pagar Basa							PYG	Guarani	6.545	Garantía Común							
Intereses deudas bursátiles a pagar																	
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2						23/2/2024	PYG	Guarani	412.726	Garantía Común		23/2/2024	PYG	Guarani	156.849	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2						22/11/2024	PYG	Guarani	649.032	Garantía Común		22/11/2024	PYG	Guarani	256.601	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2						22/9/2025	PYG	Guarani	971.876	Garantía Común		22/9/2025	PYG	Guarani	433.233	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2						29/4/2025	PYG	Guarani	124.657	Garantía Común		29/4/2025	PYG	Guarani	311.644	Garantía Común	
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2						28/4/2026	PYG	Guarani	255.547	Garantía Común		28/4/2026	PYG	Guarani	447.209	Garantía Común	
(-) Intereses a Devenegar																	
Total									14.082.650					8.105.583			

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

	2024	2023
Porción corriente de la deuda a largo plazo		
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	2.060.377	3.405.383
Prestamos Caja Medica	-	-
Prestamos Cadiem	-	-
Bonos bursátiles	-	-
Interes a Pagar	167.394	436.736
Interes a Pagar Cadiem		
(nuevas cuentas a incluir)		
Total general	2.227.771	3.842.119

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.

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2024	2023
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	51.645	40.232
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
Total	51.645	40.232

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	2024	2023
Impuesto a la renta a pagar	-	-
Iva a Pagar	-	-
Retencion Renta a Pagar	82.719	80.415
Direccion General de Recaudaciones	17.437	94.088
Total	100.156	174.503

NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	2024	2023
Alquileres a Pagar	-	-
Servicios Basicos a Pagar	-	-
Honorarios Profesionales a Pagar	-	-
Provisiones Varias	1.723.238	1.058.912
Total	1.723.238	1.058.912

NOTA 19 - OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 30 de junio del 2024 se detallan más abajo:

Corrientes	2024	2023	No Corrientes	2024	2023
Dividendos a Pagar	3.744.958	2.316.723	Documentos a Pagar	379.202	887.268
Documentos a Pagar	246.588	276.621	Intereses a Devengar	18.527	46.379
Creditos a Regularizar	87.505	232.779	Otros ingresos diferidos		
Acreedores Varios	0	0	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Escrituraciones a Pagar	49.806	80.596	Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)		
Cuotas de Lotes Vencidos	687.735	674.379			
Contrato Compra Andalucia	200.000	200.000			
Viatico a Reponer	0	0			
Sobregiros Bancarios	0	0			
Intereses a Devengar - C.P	16.392	10.819			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Ver	82.418				
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Previsiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos (nuevas cuentas a incluir)					
Total	5.115.402	3.791.918	Total	397.729	933.647

NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000 (Guaraníes 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, en Asamblea ordinaria N°15 del 07/04/2022 se integra 2.500.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

Fecha	2024	2023
Monto Capital Social	26.500.000	21.500.000
Monto Capital Integrado	26.500.000	21.500.000
Cantidad de Acciones	2650	2150
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	26.500.000	21.500.000

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 30 de junio del 2024 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2024	2023	
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	2	13.304.140	13.315.504
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	2	75.063.666	76.038.010
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	2	8.405.498	8.730.895
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	2	53.293.765	41.919.535
Total Cuenta Orden Deudora		150.067.069	140.003.944

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

Cuenta de Orden Acreedora			
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	<u>2</u>	13.304.140	13.315.504
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	<u>2</u>	75.063.666	76.038.010
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	<u>2</u>	8.405.498	8.730.895
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	<u>2</u>	53.293.765	41.919.535
Total Cuenta Orden Acreedora		150.067.069	140.003.944

NOTA 21 - RESERVA

	2024	2023
a Reserva de revalúo	448.152	448.152
Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2021 no se estableció un coeficiente de revalúo en base a la nueva Ley de la Set 6380/19		
b Reserva legal	3.154.876	2.540.166
Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
c Reservas estatutarias		
La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.		
d Reservas facultativas	362.000	362.000
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		

NOTA 22 - DIFERENCIA TRANSITORIA POR CONVERSION "NO APLICA"

NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2024	2023
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	6.079.339	4.862.024
Totales	6.079.339	4.862.024

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 por las ventas de los inmuebles administrados de terceros son expuestos en el balance en cuentas pasivas ya que las mismas no generan una utilidad para la Inmobiliaria, sino que son rendidas en su totalidad al propietario del inmueble administrado.

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.

	2024	2023
Ventas		
Venta de Lotes Propios	6.356.382	6.419.375
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	6.174.559	5.861.981
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	0	0
Otros Ingresos No Operativos	302.126	152.983
Total	12.833.067	12.434.339

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	2024	2023
Línea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	27.928.094	18.083.659
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción	1.072.823	2.213.703
- Existencia final de inventario	-27.928.094	-18.083.659
Línea de negocio 2		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario <i>(nuevas líneas de negocio a incluir)</i>		
Total costo de ventas	1.072.823	2.213.703

NOTA 27 - GASTOS

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

	2024			2023		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	204.288		204.288	137.714		137.714
Gastos de alquiler		350.405	350.405		289.885	289.885
Computación y redes		192.889	192.889		192.215	192.215
Gastos por servicios		807.556	807.556		467.739	467.739
Honorarios profesionales y asesoramiento		1.397.740	1.397.740		848.021	848.021
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		150.939	150.939		77.919	77.919
Gastos de reparación y mantenimiento		32.903	32.903		8.932	8.932
Gastos del personal y capacitación			0			0
Seguros pagados		10.990	10.990		10.389	10.389
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		11.818	11.818		119.174	119.174
Sueldos y Jornales		1.171.729	1.171.729		982.182	982.182
Contribuciones Sociales		184.845	184.845		148.489	148.489
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	142.735		142.735	135.353		135.353
Intereses, multas y recargos impositivos		432	432		2.139	2.139
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		0	0
Depreciación bienes de uso		344.808	344.808		249.843	249.843
Amortización activos intangibles		62.191	62.191		61.997	61.997
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	975.802	44.706	1.020.508	871.483	220.194	1.091.677
Impresos y Útiles		27.317	27.317		32.539	32.539
Servicios Básicos		41.413	41.413		30.267	30.267
Otros gastos no operativos		736.459	736.459		429.673	429.673
Reserva Legal		315.831	315.831		255.998	255.998
Impuesto a la Renta			0			0
Total	1.322.825	5.884.971	7.207.796	1.144.550	4.427.595	5.572.145

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Miles de guaraníes			Miles de guaraníes		
Otros ingresos	2024	2023	Otros gastos	2024	2023
Intereses Cobrados por Mora	1.047.069	1.154.033	Gastos Judiciales		
Inscripciones por Venta de Lotes			Electrificaciones de Lotes		96.335
Transferencia Interna	90.767	84.503	Estaqueamiento, Restaqueo y C	760	4.973
Ingreso por Gestion Judicial	9.813	6.272	Gastos de Topografía	13.806	18.868
Ingreso por Gestion de Cobranza	126.209	111.843	Servicio de Maquinarias		27.688
Ingresos Varios Administrativos	-	58.694	Gastos de Limpieza de Lotes	372.965	301.091
Restaqueo de Lotes	900	1.500	Gastos de Escribanía		12.085
Cuotas Vencidas	97.682	206.117	Gastos de Limpieza de Lotes- Cl	9.936	
Comision por Intermediacion	-	97.909	Gasto de Estudio Ambiental	23.642	38.205
Otros Ingresos Operativos	1.371.327	28.895	Otros Gastos Operativos		0
Ingresos por Honorarios Judiciales	113.854	-	Asignacion de Cta.Cte Catastral	150	30.458
Ingresos por Limpieza de Lotes	11.909	-	Comisiones Pagadas		7.973
Ingreso por Escrituración cliente	169.667	-	Total	421.259	537.676
Total	3.039.197	1.749.766			

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Miles de guaraníes			Miles de guaraníes		
Ingresos Financieros netos	2024	2023	Gastos Financieros netos	2024	2023
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	386.551	408.646
	0	0	Gastos Bancarios	3.286	20.983
	0	0	Intereses Moratorios	0	44
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	0
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	389.837	429.673

NOTA 30 - RESULTADO DE INVERSIONS EN ASOCIADAS “NO APLICA “

NOTA 31 - RESULTADO PARTICIPACION MINORITARIA “NO APLICA”

NOTA 32 - IMPUESTO A LA RENTA

En miles de guaraníes	2024	2023
Impuesto a la renta	701.210	568.884
Total	701.210	568.884

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 2150 acciones ordinarias de valor nominal Gs 10.000.000 cada una con derecho a 500 votos múltiples por acción y 1700 votos por acciones simples.

	2024	2022
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.650	2.100
Utilidad Neta	6.079.339	4.862.027
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	2.294	2.315

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2024 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 30 de junio de 2024.