

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2022

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 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 30 de junio del 2022 fue establecido el tipo de cambio de 6837,9 para los activos y de 6850,05 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	30/6/2022	30/6/2021
Caja	31.000	27.500
Recaudaciones a depositar	287.452	262.773
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	546.985	1.768.832
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares		
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
Total	865.437	2.059.105

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 2022 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	En miles de guaraníes	
	2022	2021
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	4.489	4.291
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
Total	4.489	4.291

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 30/06/2022.

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.

		En miles de guaraníes	
		2022	2021
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.093.521	2.761.298
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	- 85.178
Total		3.008.343	2.676.121

NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes			No corrientes		
Concepto	2022	2021	Concepto	2022	2021
Gastos de Terceros a Recuperar	68.065	82.003	Otros Creditos	435.712	47.897
Garantía de Alquiler	41.815	19.625	I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Intereses a Vencer	144.571	218.564	Anticipos a proveedores	0	0
Gastos a Recuperar Clientes	9.286	3.749			-
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089	Total	435.712	47.897
Derechos Fiduc. Cadiem		0			
Cuenta Judicial en Sucesion	221.004	0			
Anticipos a Rendir	8.382	42.825			
Anticipo Compra de Propiedad	1.399.680	605.050			
Seguros a Vencer	19.124	9.908			
Proyecto de Loteamientos	0	0			
Debitos a Regularizar	5.666	0			
Anticipo Impuesto a la Renta	207.150	198.905			
I.V.A / RET Pago Previo	10.280	9.473			
Comis a Cobrar C.P	4.838	22.956			
Viaticos a Reponer		0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2-Serie I		342.765			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II		708.102			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III		0			
Deudores Varios a Cobrar	25.119	0			
Intereses a Cobrar	9.756	0			
Total	2.179.825	2.269.014			

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 guaraníes	
	2022	2021
Inmuebles - Loteamientos	22.583.974	21.771.057
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
(nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
Total	22.583.974	21.771.057

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 2022 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	
											2022	2021
1. Inmuebles	2.947.135				2.947.135	252.626	30.856			283.482	2.663.653	2.720.228
2. Instalaciones	120.173				120.173	47.434	3.799			51.233	68.940	57.633
3. Herramientas y Equipos	123.495	3.455			126.950	52.717	4.645			57.363	69.587	65.418
4. Equipos de Oficinas	17.783	18.933			36.716	15.595	576			16.172	20.544	2.479
5. Muebles y Útiles	481.114	20.968			502.082	194.559	27.830			222.389	279.693	301.347
6. Equipos de Informática	402.008	45.348			447.356	288.522	44.000			332.522	114.834	129.317
7. Rodados	1.208.205				1.208.205	479.556	57.074			536.630	671.575	460.455
8. Mejora en Predio Ajeno	768.056	15.058			783.114	261.647	48.328			309.975	473.139	521.842
9. Obras en Curso	-				-	-				-	-	-
Totales	6.067.968	103.762,00	-	-	6.171.731	1.592.656,00	217.108,00	-	-	1.809.766	4.361.965	4.258.719

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	
	2022	2021
Propiedad, planta y equipo (Detallar bienes de uso)		
Total	-	-
Activos intangibles (Detallar activos intangibles)		
Total	-	-
Inversiones		
Fracciones pendientes de Lanzamientos	15.834.821	10.378.373
Total	15.834.821	10.378.373
Total general	15.834.821	10.378.373

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 es como sigue:

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Activos intangibles		
Licencia en Informática	651.967	631.320
Menos amortización acumulada	-405.001	-305.460
Total general	246.966	325.860

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 2022 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2022	2021
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	7.371.952	6.075.726
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
Total cuentas a pagar por comerciales			7.371.952	6.075.726

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2022	2021
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní		
Otros Pasivos	PYG	Guaraní	1.472.641	2.077.327
Total cuentas a pagar por comerciales			1.472.641	2.077.327

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	2022					2021				
	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 de Entidades Locales										
Banco Familiar SAECA	21/8/2022	PYG	Guaraní	400.000	Sola Firma	2/11/2021	PYG	Guaraní	900.000	Sola Firma
Banco Familiar SAECA	26/9/2022	PYG	Guaraní	500.000	Sola Firma	22/11/2021	PYG	Guaraní	600.000	Codeudoria
Banco Familiar SAECA	7/12/2022	PYG	Guaraní	2.000.000	Sola Firma		PYG	Guaraní		Codeudoria
Banco Basa SA	7/3/2022	PYG	Guaraní	-	Sola Firma	6/9/2021	PYG	Guaraní	900.000	Sola Firma
Banco Basa SA	31/8/2022	PYG	Guaraní	400.000	Sola Firma		PYG	Guaraní		Sola Firma
Banco Basa SA										Codeudoria
Banco Rio SAECA						16/11/2021	PYG	Guaraní	1.004.878	
Banco Rio SAECA						28/12/2021	PYG	Guaraní	1.004.878	
Banco Interfisa SAECA						22/12/2021	PYG	Guaraní	1.000.000	
Prestamos Caja Medica						15/1/2022	PYG	Guaraní		Flujo de venta
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										
Intereses a pagar Familiar	22/11/2021	PYG	Guaraní	132.045	Sola Firma	22/11/2021	PYG	Guaraní	55.108	Sola Firma
Intereses a pagar Basa	6/9/2021	PYG	Guaraní	9.753	Sola Firma	6/9/2021	PYG	Guaraní	16.459	Sola Firma
Intereses a Pagar Rio									69.378	0
Interes a Pagar Caja Medica						15/1/2022	PYG	Guaraní	0	Flujo de venta
Interes a Pagar Cadiem							PYG	Guaraní	0	Flujo de venta
Interes a Pagar Interfisa						22/12/2021	PYG	Guaraní	36.986	
(-) Intereses a Devengar										
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní	62.328	Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	62.329	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	63.886	Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	63.887	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní	78.534	Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	78.534	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	29/4/2025	PYG	Guaraní	62.329	Garantía Comun					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guaraní	63.887	Garantía Comun					
(-) Intereses a Devengar										
Total				3.772.762					5.792.437	

No Corrientes	2022					2021				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
Préstamos de Entidades Locales										
Prestamos Caja Medica		PYG	Guarani			15/1/2022	PYG	Guarani	278.606	Flujo de venta
Prestamos Cadiem (Incluir otras entidades)										
Deudas bursátiles										
Bonos Serie IV										
Bonos Serie V										
Préstamos de Entidades en el Exterior										
Nombre de la entidad financiera										
Nombre de la entidad financiera (Incluir otras entidades)										
Deudas bursátiles										
Bono Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común	45345	PYG	Guarani	1250000	Garantía Común
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Común	45618	PYG	Guarani	1250000	Garantía Común
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Común	45891	PYG	Guarani	1500000	Garantía Común
Bono Serie IV - PG GS2	29/4/2025			1.250.047	Garantía Común					
Bono Serie V - PG GS2	28/4/2026			1.250.000	Garantía Común					
(Incluir programas de forma individual)										
Intereses préstamos entidades financieras a pagar										
Intereses a pagar										
Interes a Pagar Caja Medica		PYG	Guarani	0	Flujo de venta	44576	PYG	Guarani	9932	Flujo de venta
Interes a Pagar Cadiem (-) Intereses a Devengar										
Intereses deudas bursátiles a pagar										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	156.849	Garantía Común	45345	PYG	Guarani	281597	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	256.601	Garantía Común	45618	PYG	Guarani	384375	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	433.233	Garantía Común	22/8/2025	PYG	Guarani	590.301	Garantía Común
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	29/4/2025			311.644	Garantía Común					
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026			447.209	Garantía Común					
(-) Intereses a Devengar										
Total				8.105.583					5.544.721	

NOTA 15 - PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO

Porción corriente de la deuda a largo plazo	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios		
Prestamos Caja Medica	-	389.601
Prestamos Cadiem	-	
Bonos bursátiles	-	
Interes a Pagar Caja Medica		43.205
Interes a Pagar Cadiem (nuevas cuentas a incluir)		
Total general	-	432.806

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	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	26.308	17.980
Remuneraciones al personal superior a pagar		30.000
Total	26.308	47.980

NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

Impuestos a pagar	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Impuesto a la renta a pagar		0
Iva a Pagar		0
Retencion Renta a Pagar	70.162	64.498
Dirección General de Recaudaciones	24.137	24.088
Total	94.299	88.586

NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	657.804	309.310
Total	657.804	309.310

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 2022 se detallan más abajo:

En miles de guaraníes					
Corrientes	2022		2021		No Corrientes
	2022	2021	2022	2021	
Dividendos a Pagar	2.008.224	2.194.246	Documentos a Pagar	1.453.970	2.077.327
Documentos a Pagar	304.479	333.949	Intereses a Devengar	18.671	
Creditos a Regularizar	51.918	12.297	Otros ingresos diferidos		
Acreedores Varios	46.444	37.176	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Escrituraciones a Pagar	75.374	44.976	Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Cuotas de Lotes Vencidos	583.963	443.635	(nuevas cuentas a incluir)		
Contrato Compra Andalucía	200.000	300.000			
Viatico a Reponer	0	0			
Sobregiros Bancarios	221.004				
Intereses a Devengar - C.P	10.685				
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos					
(nuevas cuentas a incluir)					
Total	3.502.092	3.366.280	Total	1.472.641	2.077.327

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 (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	2022	2021
Monto Capital Social	18.000.000	15.500.000
Monto Capital Integrado	18.000.000	15.500.000
Cantidad de Acciones	1800	1550
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
Total	18.000.000	15.500.000

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 2022 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora	2.022	2.021
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	17.644.054	10.431.728
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	71.975.704	63.293.333
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	8.257.574	5.931.376
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	48.893.134	42.361.799
Total Cuenta Orden Deudora	146.770.466	122.018.236

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	2.022	2.021
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	17.644.054	10.431.728
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	71.975.704	63.293.333
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	8.257.574	5.931.376
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	48.893.134	42.361.799
Total Cuenta Orden Acreedora	146.770.466	122.018.236

NOTA 21 - RESERVAS

Concepto	2021	2020
Reserva de Revaluó 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
Reserva Legal 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
Reserva Estatutarias La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.	0	0
Reserva Facultativa 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

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	3.511.026	1.817.642
Totales	3.511.026	1.817.642

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.

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Ventas		
Venta de Lotes Propios	5.346.139	5.105.287
Venta de Lotes Administrados	0	14.885.525
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	5.695.285	5.055.355
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	0	0
Otros Ingresos No Operativos	106.000	59.193
Total	11.147.424	25.105.360

NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	Miles de guaraníes	
	2022	2021
Linea de negocio 1		
Existencia inicial del inventario	21.817.016	19.905.662
+ Compra de bienes y servicios		930.557
+ Costo de producción	1.189.524	16.159.022
- Existencia final de inventario	-21.817.016	-20.836.219
Linea 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	1.189.524	16.159.022

NOTA 27 - GASTOS

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

Miles de guaraníes	2022			2021		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	154.987		154.987	133.973	0	133.973
Gastos de alquiler		163.075	163.075	0	146.614	146.614
Computación y redes		97.167	97.167	0	91.118	91.118
Gastos por servicios		344.197	344.197			0
Honorarios profesionales y asesoramiento	105.000	688.269	793.269	81.936	608.433	690.369
Investigación de mercado			0			0
Impuestos y tasas		90.000	90.000		112.917	112.917
Gastos de reparación y mantenimiento		16.520	16.520		22.497	22.497
Gastos del personal y capacitación			0		6.622	6.622
Seguros pagados		9.346	9.346		8.306	8.306
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		178.512	178.512		173.291	173.291
Sueldos y Jomales		570.958	570.958		391.860	391.860
Contribuciones Sociales		85.756	85.756		62.472	62.472
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	254.353		254.353	447.891		447.891
Intereses, multas y recargos impositivos		2.000	2.000		1.457	1.457
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		0	0
Depreciación bienes de uso		217.110	217.110		170.729	170.729
Amortización activos intangibles		52.572	52.572		58.766	58.766
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	1.270.471	207.883	1.478.354	1.652.118		1.652.118
Impresos y Útiles		58.253	58.253		24.791	24.791
Servicios Básicos		28.615	28.615		30.357	30.357
Otros gastos no operativos		450.878	450.878		715.462	715.462
Reserva Legal		175.034	175.034		81.422	81.422
Impuesto a la Renta			0			0
Total	1.784.811	3.436.145	5.220.956	2.315.918	2.707.114	5.023.032

Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Miles de guaraníes					
Otros ingresos	2022	2021	Otros gastos	2022	2021
Intereses Cobrados por Mora	833.190	814.687	Gastos Judiciales	2.415	7.194
Inscripciones por Venta de Lotes		1.590	Electrificaciones de Lotes	834.285	741.810
Transferencia Interna	75.460	74.700	Estaqueamiento, Restaqueo	28.288	2.527
Ingreso por Gestion Judicial	4.290	27.484	Gastos de Topografía	20.045	131.147
Ingreso por Gestion de Cobranza	98.176	72.726	Servicio de Maquinarias	839.448	1.216.662
Ingresos Varios Administrativos	48.973	9	Gastos de Limpieza de Lotes	366.144	268.339
Restaqueo de Lotes	1.200	2.250	Gastos de Escribania	15.431	50.541
Cuotas Vencidas	541.255	-925.476	Proyecto de Loteamientos	29.462	8.182
Comision por Intermediacion	115.014		Gasto de Estudio Ambiental	12.952	48.763
Otros Ingresos Operativos	29.575	591.133	Otros Gastos Operativos	209.729	18.407
			Asignacion de Cta.Cte Catastr	28.212	15.272
			Comisiones Pagadas	51.960	128.459
Total	1.747.133	659.103	Total	2.438.371	2.637.303

NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Miles de guaraníes					
Ingresos Financieros netos	2022	2021	Gastos Financieros netos	2022	2021
(Detallar cuentas)	0	0	Intereses Pagados	136.920	-62.016
	0	0	Gastos Bancarios	8.799	9.409
	0	0	Intereses Moratorios	0	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	7.500
Total ingresos financieros	-	-	Total gastos financieros	145.719	-45.107

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	2022	2021
Impuesto a la renta	388.964	172.574
Total	388.964	172.574

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 1800 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.

	2022	2021
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	1.800	1.300
Utilidad Neta	3.511.026	1.817.639
Utilidad Neta por Acción Ordinaria	1.951	1.398

NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS "NO APLICA"

NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2022 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 del 2022.