

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2023

#### 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.º 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N.º 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.º 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.º 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.

En fecha 6 de agosto del 2010, según Escritura N.º 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.º 374 Serie A, folio 1447.

En fecha 22 de junio del 2012 EMSA Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N.º 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N.º 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.

Por último, en fecha 14 de abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N.º 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.º8 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.º9 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.º12 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.º13 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.

Segun Acta de Asamblea Ordinaria N°16 en fecha 04 de abril del 2023 se integra y suscribe Gs. 3500,000,000 del capital ya emitido en proporción a la participación accionaria del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°17 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 30.000.000.000. (guaraníes treinta 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 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 2023 fue establecido el tipo de cambio de 7258,03 para los activos y de 7262,06 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:

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

En miles de guaraníes

La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	30/6/2023	30/6/2022
Caja	30.500	31.000
Recaudaciones a depositar	214.577	287.452
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	437.443	546.985
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	51.703	
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
<b>Total</b>	<b>734.223</b>	<b>865.437</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 30 de junio del 2023 está expuesto de la siguiente manera:

EMSA INMOBILIARIA SA



#### NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

La composición de la cuenta es la siguiente:

Concepto	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	4.719	4.489
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
<b>Total</b>	<b>4.719</b>	<b>4.489</b>

#### NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

La Cuotas Vencidas a Cobrar está compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 30/06/2023.

Las Provisiones 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	
		2023	2022
Deudores por ventas locales	Moneda Local Guaraníes	3.354.098	3.093.521
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
<b>Total</b>		<b>3.268.920</b>	<b>3.008.343</b>

#### NOTA 6 - OTROS CRÉDITOS

El rubro de otros créditos se compone como sigue:

Corrientes			No corrientes		
Concepto	2023	2022	Concepto	2023	2022
Gastos de Terceros a Recuperar	71.191	68.065	Otros Creditos	622.773	435.712
Garantía de Alquiler	39.315	41.815	I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Intereses a Vencer	417.472	144.571	Anticipos a proveedores	0	0
Gastos a Recuperar Clientes	51.731	9.286			
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089	<b>Total</b>	<b>622.773</b>	<b>435.712</b>
Derechos Fiduc. Cadiem					
Cuenta Judicial en Sucesion	97.768	221004			
Anticipos a Rendir	36.230	8.382			
Anticipo Compra de Propiedad	1.273.056	1.399.680			
Seguros a Vencer	18.440	19.124			
Cuenta Judicial 110865/8 Eva Natalia Vera	8.891	0			
Debitos a Regularizar	2.066	5.666			
Anticipo Impuesto a la Renta	214.395	207.150			
I.V.A / RET Pago Previo	0	10.280			
Comis a Cobrar C.P	4.838	4.838			
Gastos a devengar	84.057				
Intereses a Vencer Bonos Gs 2-Serie I					
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II					
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III					
Deudores Varios a Cobrar	25.143	25.119			
Intereses a Cobrar	22.279	9.756			
<b>Total</b>	<b>2.371.961</b>	<b>2.179.825</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.

### NOTA 7 – INVENTARIOS

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

Concepto	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Inmuebles - Loteamientos	25.993.190	22.583.974
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima (nuevas cuentas a incluir)		
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
<b>Total</b>	<b>25.993.190</b>	<b>22.583.974</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 30 de junio del 2023 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	
											2023	2022
1. Inmuebles	2.976.691				2.976.691	365.379	42.048			407.427	2.569.264	2.663.653
2. Instalaciones	124.136	3.964			128.100	58.695	3.974			62.669	65.431	68.940
3. Herramientas y Equipos	211.050	4.700			215.750	76.785	7.272			84.058	131.692	69.587
4. Equipos de Oficinas	36.604				36.604	17.393	674			18.068	18.536	20.544
5. Muebles y Útiles	521.143	8.024			529.167	289.374	36.164			325.538	203.629	279.693
6. Equipos de Informática	489.845	11.539			501.384	422.134	47.158			469.292	32.092	114.834
7. Rodados	1.208.204				1.208.204	715.683	101.660			817.343	390.861	671.575
8. Mejora en Predio Ajeno	822.412				822.412	381.428	10.893			392.321	430.091	473.139
9. Obras en Curso	1.808.347	137.273			1.945.620	-				-	1.945.620	-
10. Obras en Curso Concepcion	-	154.152			154.152	-				-	154.152	-
<b>Totales</b>	<b>8.198.432</b>	<b>319.652</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.518.084</b>	<b>2.326.871</b>	<b>249.843,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.576.716,00</b>	<b>5.941.368,00</b>	<b>4.361.965,00</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.

	2023	2022
<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	<b>18.083.659</b>	<b>15.834.821</b>
<b>Total</b>	18.083.659	15.834.821
<b>Total general</b>	18.083.659	15.834.821

#### 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 2023 es como sigue:

<b>Activos intangibles</b>	2023	2022
Licencia en Informatica	768.070	651.967
Menos amortización acumulada	-521.061	-405.001
<b>Total general</b>	247.009	246.966

#### 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 2023 se detallan más abajo:

Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2023	2022
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní	5.008.263	7.371.952
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>5.008.263</b>	<b>7.371.952</b>

No Corrientes	Simbología según ISO 4217	Indicación de Moneda	2023	2022
Proveedores - Entidades Relacionadas				
Otros proveedores del exterior				
Proveedores locales	PYG	Guaraní		
Otros Pasivos	PYG	Guaraní	1.058.912	1.472.641
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>1.058.912</b>	<b>1.472.641</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	2023					2022				
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía
<b>Préstamos de Entidades Locales</b>										
Banco Interfisa SA	19/11/2023			750000	750.000 Comun					
Banco Familiar SAECA						Banco Famili	21/8/2022	PYG	400.000	Sola Firma
Banco Itau SAECA						Banco Famili	26/9/2022	PYG	500.000	Sola Firma
Banco Itau SAECA						Banco Famili	7/12/2022	PYG	2.000.000	Sola Firma
Banco Interfisa SA						Banco Basa !	7/3/2022	PYG	-	Sola Firma
Banco Basa SA						Banco Basa !	31/8/2022	PYG	400.000	Sola Firma
Banco Rio SAECA										Codeudoria
Banco Rio SAECA										
Banco Interfisa SAECA										
Prestamos Caja Medica										Flujo de venta
Prestamos Cadiem										
(Incluir programas de forma individual)										
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>										
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	0			0	
Nombre de la entidad financiera	0		0	0	0	0			0	
(Incluir otras entidades)	0		0	0	0	0			0	
(Incluir programas de forma individual)										
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>										
Interes a Pagar Interfisa	19/11/2023	PYG	Guaraní	25.351	Sola Firma	Intereses a p	22/11/2021	PYG	132.045	Sola Firma
Intereses a pagar Basa						Intereses a p	6/9/2021	PYG	9.753	Sola Firma
Intereses a Pagar Rio						28/12/2021			0	0
Interes a Pagar Caja Medica						15/1/2022	PYG	Guaraní		Flujo de venta
Interes a Pagar Cadiem							PYG	Guaraní		Flujo de venta
Interes a Pagar Interfisa						22/12/2021	PYG	Guaraní		
(-) Intereses a Devengar										
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>										
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní	62.328	Garantia Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	62.328	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	63.886	Garantia Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	63.886	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní	62.328	Garantia Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	78.534	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	29/4/2025	PYG	Guaraní	63.886	Garantia Comun				62.329	
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guaraní	78.534	Garantia Comun				63.887	
(-) Intereses a Devengar										
<b>Total</b>				<b>1.106.313</b>					<b>3.772.762</b>	

No Corrientes	2023						2022					
	Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de garantía		Vencimiento	Simbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de Gs)	Tipo de Garantía	
<b>Préstamos de Entidades Locales</b>												
Banco Familiar SAECA	15/10/2023	PYG	Guarani	810.929	Sola Firma							
Banco Familiar SAECA	29/6/2023	PYG	Guarani	465.057	Sola Firma				278.606	Flujo de venta		
Banco Itau SAECA	9/9/2022	PYG	Guarani	250.000	Sola Firma							
Banco Itau SAECA	23/11/2022	PYG	Guarani	500.000	Sola Firma							
Banco Itau SAECA	23/5/2023	PYG	Guarani	523.957	Sola Firma							
Banco Interfisa SA	24/3/2023	PYG	Guarani	417.975	Sola Firma							
Banco BASA	30/4/2023	PYG	Guarani	937500	Sola Firma							
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>												
Nombre de la entidad financiera												
Nombre de la entidad financiera (Incluir otras entidades)												
Deudas bursátiles												
<b>Deudas bursátiles</b>												
Bono Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun		23/2/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun		22/11/2024	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun		22/8/2025	PYG	Guarani	1.500.000	Garantía Comun	
Bono Serie IV - PG GS2	29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun		29/4/2025	PYG	Guarani	1.250.047	Garantía Comun	
Bono Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun		28/4/2026	PYG	Guarani	1.250.000	Garantía Comun	
(Incluir programas de forma individual)												
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>												
Intereses a pagar Familiar				51.272	Garantía Comun							
Interés a Pagar Itau		PYG	Guarani	64.176	Garantía Comun		44576	PYG	Guarani	9932	Flujo de venta	
Interés a Pagar Interfisa				36.365	Garantía Comun							
Interés a Pagar Basa				98.686	Garantía Comun							
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>												
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guarani	32.191	Garantía Comun		45345	PYG	Guarani	156.849	Garantía Comun	
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guarani	128.827	Garantía Comun		45618	PYG	Guarani	256.601	Garantía Comun	
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guarani	276.164	Garantía Comun		22/8/2025	PYG	Guarani	433.233	Garantía Comun	
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	29/4/2025	PYG	Guarani	186.986	Garantía Comun					311.644	Garantía Comun	
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guarani	319.434	Garantía Comun					447.209	Garantía Comun	
(-) Intereses a Devengar												
<b>Total</b>				<b>11.599.566</b>					<b>8.394.121</b>			

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

En miles de guaraníes

Porción corriente de la deuda a largo plazo	2023	2022
Cuentas por pagar comerciales		
Préstamos bancarios	<b>3.405.383</b>	
Prestamos Caja Medica	-	-
Prestamos Cadiem	-	-
Bonos bursátiles	-	-
Interes a Pagar	<b>436.736</b>	
Interes a Pagar Cadiem (nuevas cuentas a incluir)		
<b>Total general</b>	<b>3.842.119</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.

### NOTA 16 – REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

En miles de guaraníes

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2023	2022
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	0
Aportes y retenciones a pagar	40.232	26.308
Remuneraciones al personal superior a pagar	0	0
<b>Total</b>	<b>40.232</b>	<b>26.308</b>

## NOTA 17 - IMPUESTOS A PAGAR

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

### NOTA 17 – IMPUESTOS A PAGAR

Impuestos a pagar	En miles de guaraníes	
	2023	2022
Impuesto a la renta a pagar		-
Iva a Pagar		-
Retencion Renta a Pagar	80.415	70.162
Dirección General de Recaudaciones	94.088	24.137
<b>Total</b>	<b>174.503</b>	<b>94.299</b>

## NOTA 18 - PROVISIONES

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

Provisiones	2023	2022
Alquileres a Pagar	0	0
Servicios Basicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	1.058.912	657.804
<b>Total</b>	<b>1.058.912</b>	<b>657.804</b>

## 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 2023 se detallan más abajo:

NOTA 19 – OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES				
En miles de guaraníes				
	Corrientes		No Corrientes	
	2023	2022	2023	2022
Dividendos a Pagar	2.316.723	2.008.224	Documentos a Pagar	887.268
Documentos a Pagar	276.621	304.479	Intereses a Devengar	46.379
Creditos a Regularizar	232.779	51.918	Otros ingresos diferidos	18.671
Acreedores Varios	0	46.444	Otros Pasivos con Entidades relacionadas	
Escrituraciones a Pagar	80.596	75.374	Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos	
Cuotas de Lotes Vencidos	674.379	583.963	<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>	
Contrato Compra Andalucía	200.000	200.000		
Viatico a Reponer	0	0		
Sobregiros Bancarios	0	221.004		
Intereses a Devengar - C.P	10.819	10.685		
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)				
Otros Pasivos con Entidades relacionadas				
Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos				
<i>(nuevas cuentas a incluir)</i>				
<b>Total</b>	<b>3.791.917</b>	<b>3.502.092</b>	<b>Total</b>	<b>933.647</b>
				<b>1.472.641</b>

## NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

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). Y en Asamblea Ordinaria N°16 de la misma fecha se integra y suscribe Gs. 10.000.000.000 del capital ya emitido, en Asamblea ordinaria N°16 del 04/04/2023 se integra 3.500.000.000 quedando el capital de la siguiente forma:

NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO		
Fecha	2023	2022
Monto Capital Social	21.500.000	18.000.000
Monto Capital Integrado	21.500.000	18.000.000
Cantidad de Acciones	2150	1800
Valor Nominal de Acciones	10.000	10.000
<b>Total</b>	<b>21.500.000</b>	<b>18.000.000</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 30 de junio del 2023 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora		2.023	2.022
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	2	13.315.504	17.644.054
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	2	76.038.010	71.975.704
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	2	8.730.895	8.257.574
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	2	41.919.535	48.893.134
<b>Total Cuenta Orden Deudora</b>		<b>140.003.944</b>	<b>146.770.466</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

Cuenta de Orden Acreedora		2.023	2.022
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	2	13.315.504	17.644.054
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	2	76.038.010	71.975.704
Regularizacion Comis. a Cobrar - LP	2	8.730.895	8.257.574
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	2	41.919.535	48.893.134
<b>Total Cuenta Orden Acreedora</b>		<b>140.003.944</b>	<b>146.770.466</b>

## NOTA 21 - RESERVAS

	2023	2022
<b>a Reserva de revalúo</b>	448.152	448.152
Se realiza segun establece las normativas tributarias, en el año 2021 no se estable 6380/19		
<b>b Reserva legal</b>	2.540.166	2.196.913
Se realiza segun Art. 91 de la ley del comerciante , se efectua una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.		
<b>c Reservas estatutarias</b>		
La empresa no cuenta con Reserva Estatuarias.		
<b>d Reservas facultativas</b>	362.000	362.000

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

## NOTA 23 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2023	2022
Resultado de ejercicios anteriores	0	0
Resultado del ejercicio actual	4.862.024	3.511.026
<b>Totales</b>	<b>4.862.024</b>	<b>3.511.026</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 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.

	2023	2022
<b>Ventas</b>		
Venta de Lotes Propios	6.419.375	5.346.139
Venta de Lotes Administrados	0	0
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	5.861.981	5.695.285
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	0	0
Otros Ingresos No Operativos	152.983	106.000
<b>Total</b>	<b>12.434.339</b>	<b>11.147.424</b>

### NOTA 26 - COSTO DE VENTA

	2023	2022
<b>Costo de ventas</b>		
<b>Linea de negocio 1</b>		
Existencia inicial del inventario	18.083.659	21.817.016
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción	2.213.703	1.189.524
- Existencia final de inventario	-18.083.659	-21.817.016
<b>Linea de negocio 2</b>		
Existencia inicial del inventario		
+ Compra de bienes y servicios		
+ Costo de producción		
- Existencia final de inventario		
<i>(nuevas líneas de negocio a incluir)</i>		
<b>Total costo de ventas</b>	<b>2.213.703</b>	<b>1.189.524</b>

## NOTA 27 - GASTOS

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

### NOTA 27 - GASTOS

*(gasto y su importe sea significativo)*

El rubro está compuesto de la siguiente forma:

Miles de guaraníes

	2023			2022		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Impuestos y tasas		77.919	77.919		90.000	90.000
Gastos de reparación y mantenimiento		8.932	8.932		16.520	16.520
Gastos del personal y capacitación			0			0
Seguros pagados		10.389	10.389		9.346	9.346
Otros gastos de operación			0			0
Remuneraciones de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia		119.174	119.174		178.512	178.512
Sueldos y Jornales		982.182	982.182		570.958	570.958
Contribuciones Sociales		148.489	148.489		85.756	85.756
Regalías y Honorarios por servicios técnicos			0			0
Gastos de Publicidad y Propaganda	135.353		135.353	254.353		254.353
Intereses, multas y recargos impositivos		2.139	2.139		2.000	2.000
Intereses a bancos e instituciones financieras		0	0		0	0
Depreciación bienes de uso		249.843	249.843		217.110	217.110
Amortización activos intangibles		61.997	61.997		52.572	52.572
Previsiones			0			0
Comisiones Pagadas	871.483	220.194	1.091.677	1.270.471	207.883	1.478.354
Impresos y Útiles		32.539	32.539		58.253	58.253
Servicios Básicos		30.267	30.267		28.615	28.615
Otros gastos no operativos		429.673	429.673		450.878	450.878
Reserva Legal		255.998	255.998		175.034	175.034
Impuesto a la Renta			0			0
<b>Total</b>	<b>1.144.550</b>	<b>4.427.595</b>	<b>5.572.145</b>	<b>1.784.811</b>	<b>3.436.145</b>	<b>5.220.956</b>

## Nota 28 - Otros Ingresos y gastos operativos

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

Otros ingresos	2023	2022	Otros gastos	2023	2022
	Intereses Cobrados por Mora	1.154.033		833.190	Gastos Judiciales
Inscripciones por Venta de Lotes			Electrificaciones de Lotes	96.335	834.285
Transferencia Interna	84.503	75.460	Estaqueamiento, Restaqueo	4.973	28.288
Ingreso por Gestion Judicial	6.272	4.290	Gastos de Topografía	18.868	20.045
Ingreso por Gestion de Cobranza	111.843	98.176	Servicio de Maquinarias	27.688	839.448
Ingresos Varios Administrativos	58.694	48.973	Gastos de Limpieza de Lotes	301.091	366.144
Restaqueo de Lotes	1.500	1.200	Gastos de Escribanía	12.085	15.431
Cuotas Vencidas	206.117	541.255	Proyecto de Loteamientos		29.462
Comision por Intermediacion	97.909	115.014	Gasto de Estudio Ambiental	38.205	12.952
Otros Ingresos Operativos	28.895	29.575	Otros Gastos Operativos	0	209.729
			Asignacion de Cta.Cte Catastr	30.458	28.212
			Comisiones Pagadas	7.973	51.960
<b>Total</b>	<b>1.749.766</b>	<b>1.747.133</b>	<b>Total</b>	<b>537.676</b>	<b>2.438.371</b>

## NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

### NOTA 29 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS NETOS

Miles de guaraníes					
Ingresos Financieros netos (Detallar cuentas)	2023	2022	Gastos Financieros netos	2023	2022
	0	0	Intereses Pagados	408.646	136.920
	0	0	Gastos Bancarios	20.983	8.799
	0	0	Intereses Moratorios	44	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.	0	0
<b>Total ingresos financieros</b>	-	-	<b>Total gastos financieros</b>	429.673	145.719

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	2023	2022
<b>Impuesto a la renta</b>	568.884	388.964
<b>Total</b>	568.884	388.964

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 1650 votos por acciones simples.

	2023	2022
Cantidad de Acciones Ordinarias en Circulación	2.100	1.800
Utilidad Neta	4.862.024	3.511.026
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>2.315</b>	<b>1.951</b>

#### **NOTA 36 - ACTIVOS GRAVADOS “NO APLICA”**

#### **NOTA 37 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

Al 30 de junio de 2023 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 2023.