

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2022

#### 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 Publica 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 Publica 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 esperados 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 setiembre del 2022 fue establecido el tipo de cambio de 7078,87 para los activos y de 7090,2 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:

<u>Concepto</u>	<u>30/9/2022</u>	<u>2021</u>
Caja	28.500	27.500
Recaudaciones a depositar	178.069	259.217
Bancos Locales - Moneda local Guaraníes	609.757	1.228.436
Bancos Locales - Moneda extranjera Dólares	106.417	
Bancos Locales - Moneda extranjera otros		
Bancos en el Extranjero - Moneda extranjera Dólares (nuevas cuentas a incluir)		
<b>Total</b>	<b>922.743</b>	<b>1.515.153</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 setiembre del 2022 está expuesto de la siguiente manera:

Concepto	2022	2021
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Titulos del Sistema Financiero Local - Moneda Extranjera otros		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Local Guaraníes		
Inversiones en Mercado Bursatil Local - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera Dólares		
Inversiones en Mercado Bursatil Extranjera - Moneda Extranjera otros		
Otras inversiones - Moneda Local Guaraníes	4.543	4.349
Otras inversiones - Moneda Extranjera Dólares		
<b>Total</b>	<b>4.543</b>	<b>4.349</b>

#### NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

La Cuotas Vencidas a Cobrar esta compuesta de las cuotas de Lotes con vencimiento dentro del periodo hasta el 30/09/2022.

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	3.145.554	2.529.322
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas locales	Moneda Extranjera otros		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Local Guaraníes		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores por ventas en el exterior	Moneda Extranjera otros		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Local Guaraníes		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera Dólares		
Deudores - Entidad relacionada	Moneda Extranjera otros		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Local Guaraníes		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera Dólares		
Cheques adelantados recibidos de clientes	Moneda Extranjera otros		
Cheques rechazados	Moneda Local Guaraníes		
Cheques rechazados	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Local Guaraníes		
Otros	Moneda Extranjera Dólares		
Otros	Moneda Extranjera otros		
Menos Provisiones		- 85.178	- 85.177
<b>Total</b>		<b>3.060.377</b>	<b>2.444.145</b>

## 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	105.064	125.637	Otros Créditos	47.897	47.897
Garantía de Alquiler	44.315	19.625	I.V.A. Crédito fiscal	0	0
Intereses a Vencer	280.568	176.014	Anticipos a proveedores	0	0
Gastos a Recuperar Clientes	9.286	5.995	Deudores Varios a Cobrar	124.881	0
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089	5.089	Intereses a Cobrar L.P	19.601	0
Derechos Fiduc. Cadiem			Intereses a Vencer Bono Serie IV	243.333	0
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7		0	Intereses a Vencer Bono Serie V	166.356	0
Anticipos a Rendir	128.269	13.374			
Anticipo Compra de Propiedad	2.176.996	423.550	<b>Total</b>	<b>602.068</b>	<b>47.897</b>
Seguros a Vencer	12.487	5.870			
Proyecto de Loteamientos					
Debitos a Regularizar	79.755	8.708			
Anticipo Impuesto a la Renta	588.472	596.717			
I.V.A / RET Pago Previo	15.253	9.854			
Comis a Cobrar C.P	5.046	4.838			
Viaticos a Reponer		48			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2-Serie I		41.402			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie II		0			
Intereses a Vencer Bonos Gs 2 - Serie III		142.169			
Deudores Varios a Cobrar	25.119				
Intereses a Cobrar	9.756				
<b>Total</b>	<b>3.485.475</b>	<b>1.578.890</b>			

## NOTA 7 - INVENTARIOS

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

Concepto	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Inmuebles - Loteamientos	22.021.214	21.740.710
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materia prima		
Obras en curso	442.573	
(-) Previsión para desvalorización y deterioro de inventario		
<b>Total</b>	<b>22.463.787</b>	<b>21.740.710</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 setiembre 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	29.556			2.976.691	282.626	46.284			298.910	2.677.781	2.704.802
2. Instalaciones	120.173				120.173	47.434	5.699			53.133	67.040	46.596
3. Herramientas y Equipos	123.495	3.455			126.950	52.717	6.968			59.686	67.264	72.319
4. Equipos de Oficinas	17.783	18.933			36.716	15.595	865			16.461	20.255	2.646
5. Muebles y Útiles	481.114	35.875			516.989	194.559	41.744			236.303	280.686	290.424
6. Equipos de Informática	402.008	76.732			478.740	288.522	66.002			354.524	124.216	122.708
7. Rodados	1.208.205				1.208.205	479.556	85.610			565.166	643.039	460.455
8. Mejora en Predio Ajeno	768.056	24.082			792.138	261.647	58.426			320.073	472.065	513.174
9. Obras en Curso	-				-					-	-	-
<b>Totales</b>	<b>6.067.969</b>	<b>188.633,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.256.602</b>	<b>1.532.656,00</b>	<b>311.598,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.904.256</b>	<b>4.352.346</b>	<b>4.213.124</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.

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
<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	17.875.901	13.379.802
<b>Total</b>	17.875.901	13.379.802
<b>Total general</b>	<b>17.875.901</b>	<b>13.379.802</b>

## NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES

Los intangibles se exponen a su costo incurrido menos las correspondientes amortizaciones acumuladas al cierre del año. Las amortizaciones son calculadas por el método de línea recta. Cuyo saldo al 30 de setiembre es como sigue:

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
<b>Activos intangibles</b>		
Licencia en Informática	671.765	639.940
Menos amortización acumulada	-431.287	-355.712
<b>Total general</b>	240.478	284.228

## 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 setiembre 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	7.346.371	5.791.641
Otros Pasivos	PYG	Guaraní		
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>7.346.371</b>	<b>5.791.641</b>

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	0	0
<b>Total cuentas a pagar por comerciales</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTA 14 - PRESTAMOS A CORTO Y LARGO PLAZO

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

Préstamos de Entidades Locales	2022				2021			
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G) Tipo de Garantía	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	Importe (miles de G) Tipo de Garantía
Banco Familiar SAECA	7/12/2022	PYG	Guaraní	2.000.000 Sola Firma	2/11/2021	PYG	Guaraní	800.000 Sola Firma
Banco Familiar SAECA					22/11/2021	PYG	Guaraní	600.000 Sola Firma
Prestamos Caja Medica					19/2/2022	PYG	Guaraní	400.000 Sola Firma
Prestamos Cadem					29/3/2022	PYG	Guaraní	500.000 Hipotecario
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>					15/11/2022	PYG	Guaraní	198.909 Flujo de venta
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>								
Nombre de la entidad financiera	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de la entidad financiera	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>(Incluir otras entidades)</i>					0	0	0	0
<i>(Incluir programas de forma individual)</i>								
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>								
Intereses a pagar Familiar					22/11/2021	PYG	Guaraní	84.761 Sola Firma
Intereses a pagar Baza					6/9/2021	PYG	Guaraní	29.917 Sola Firma
Intereses a Pagar Rio					4/6/58	PYG	Guaraní	31.386 Sola Firma
Interes a Pagar Caja Medica					15/11/2022	PYG	Guaraní	17.495 Flujo de venta
Interes a Pagar Cadem								0
Interes a Pagar Interfisa					4/6/52	PYG	Guaraní	36.967 Sola Firma
<b>(-) Intereses a Devengar</b>								
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>								
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní	31.165 Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	31.165 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	31.943 Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	31.944 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní	33.268 Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	33.268 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	28/4/2025	PYG	Guaraní	31.164 Garantía Comun				
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guaraní	31.943 Garantía Comun				
<b>(-) Intereses a Devengar</b>								
<b>Total</b>				<b>2.165.483</b>				<b>6.711.568</b>

No Corrientes	2022				2021			
	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	aporte (miles de G.Tipo de garantía)	Vencimiento	Símbolo de Moneda	Moneda	aporte (miles de G.Tipo de Garantía)
<b>Préstamos de Entidades Locales</b>								
Préstamos Caja Medica					15/9/2022	PYG	Guaraní	278.606 Flujo de venta
Banco Familiar SAEDA	15/9/2024	PYG	Guaraní	1.000.000 Sola Firma				
Banco Itau	30/9/2023	PYG	Guaraní	600.000 Sola Firma				
Deudas bursátiles								
Bonos Serie IV								
Bonos Serie V								
<b>Préstamos de Entidades en el Exterior</b>								
Nombre de la entidad financiera								
Nombre de la entidad financiera								
(Incluir en las entidades)								
Deudas bursátiles								
<b>Deudas bursátiles</b>								
Bono Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní	1.250.000 Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	1.250.000 Garantía Comun
Bono Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000 Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	1.250.000 Garantía Comun
Bono Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000 Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	1.500.000 Garantía Comun
Bono Serie IV - PG GS2	28/4/2025	PYG	Guaraní	1.250.047 Garantía Comun				
Bono Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guaraní	1.250.000 Garantía Comun				
(Incluir programas de forma individual)								
<b>Intereses préstamos entidades financieras a pagar</b>								
Intereses a pagar	15/9/2024	PYG	Guaraní	170.289 Sola Firma				
Intereses a Pagar Caja Medica					15/9/2022	PYG	Guaraní	3.932 Flujo de venta
Intereses a Pagar Cadiem								
(-) Intereses a Devengar								
<b>Intereses deudas bursátiles a pagar</b>								
Intereses a Pagar Bonos Serie I - PG GS2	23/2/2024	PYG	Guaraní	156.850 Garantía Comun	23/2/2024	PYG	Guaraní	281.507 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie II - PG GS2	22/11/2024	PYG	Guaraní	256.602 Garantía Comun	22/11/2024	PYG	Guaraní	384.375 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie III - PG GS2	22/8/2025	PYG	Guaraní	433.233 Garantía Comun	22/8/2025	PYG	Guaraní	530.301 Garantía Comun
Intereses a Pagar Bonos Serie IV - PG GS2	28/4/2025	PYG	Guaraní	311.644 Garantía Comun				
Intereses a Pagar Bonos Serie V - PG GS2	28/4/2026	PYG	Guaraní	447.209 Garantía Comun				
(-) Intereses a Devengar								
<b>Total</b>				<b>9.775.873</b>				<b>5.544.721</b>

## 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	4.000.000	
Bonos bursátiles	-	
Intereses bancarios a pagar	337.367	
Intereses bursátiles a pagar		
(nuevas cuentas a incluir)		
<b>Total general</b>	<b>4.337.367</b>	<b>-</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.

Remuneraciones y cargas sociales a pagar	En miles de guaraníes	
	2022	2021
Sueldo y otras remuneraciones a pagar	0	1.000
Aportes y retenciones a pagar	33.204	16.968
Remuneraciones al personal superior a pagar		
<b>Total</b>	<b>33.204</b>	<b>17.968</b>

## 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		
Iva a Pagar	5.799	74.577
Retencion Renta a Pagar	68.939	70.989
Dirección General de Recaudaciones	0	0
<b>Total</b>	<b>74.738</b>	<b>145.566</b>

## 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 Básicos a Pagar	0	0
Honorarios Profesionales a Pagar	0	0
Provisiones Varias	996.252	642.312
<b>Total</b>	<b>996.252</b>	<b>642.312</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 setiembre del 2022 se detallan más abajo:

*En miles de guaraníes*

	2022	2021		2022	2021
<b>Corrientes</b>			<b>No Corrientes</b>		
Dividendos a Pagar	1.401.740	1.535.973	Documentos a Pagar	1.453.970	1.758.449
Documentos a Pagar	150.443	483.732	Otros ingresos diferidos		
Creditos a Regularizar	60.585	5.185	Otros Pasivos con Entidades relacionadas		
Acreedores Varios	5.932	73.871	Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos		
Escrituraciones a Pagar	58.513	70.811	Intereses a Devengar	18.671	
Cuotas de Lotes Vencidos	616.657	453.186			
Contrato Compra Andalucía	200.000	200.000			
Viatico a Reponer	0	1.061			
Otros ingresos diferidos (detallar cuenta)					
Otros Pasivos con Entidades relacionadas					
Provisiones para contingencias/Indemnizaciones y despidos					
Intereses a Devengar - C.P					
	10.685				
<b>Total</b>	<b>2.504.556</b>	<b>2.823.819</b>	<b>Total</b>	<b>1.472.641</b>	<b>1.758.449</b>

## NOTA 20 - CAPITAL INTEGRADO

En Asamblea Extraordinaria N°13 de fecha 15 de junio del 2020 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000 (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
<b>Total</b>	<b>18.000.000</b>	<b>15.500.000</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 setiembre del 2022 está compuesto de la siguiente manera:

Cuenta de Orden Deudora		
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	13.677.600	11.491.221
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	82.772.436	70.136.142
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	8.257.574	6.602.888
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	48.893.134	46.970.177
<b>Total Cuenta Orden Deudora</b>	<b>153.600.744</b>	<b>135.200.428</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

Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	13.677.600	11.491.221
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	82.772.436	70.136.142
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	8.257.574	6.602.888
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	48.893.134	46.970.177
<b>Total Cuenta Orden Acreedora</b>	<b>153.600.744</b>	<b>135.200.428</b>

## NOTA 21 - RESERVAS

Concepto	2022	2021
<b>Reserva de Revaluó</b> Se realiza según establece las normativas tributarias, en el año 2021 no se estableció un coeficiente de revaluó en base a la nueva Ley de la Set 6380/19	448.152	448.152
<b>Reserva Legal</b> Se realiza según Art. 91 de la ley del comerciante, se efectúa una reserva del 5% de las utilidades netas del ejercicio.	2.196.913	1.927.470
<b>Reserva Estatutarias</b> La empresa no cuenta con Reserva Estatutarias.	0	0
<b>Reserva Facultativa</b> En Asamblea Ordinaria en Fecha 12 de abril del 2021 se resolvió crear un fondo de Reserva para futuras contingencias que pudiesen ocurrir enviando a Reserva Facultativa la suma de Gs 362.000.000	362.000	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	5.294.167	3.534.607
<b>Totales</b>	<b>5.294.167</b>	<b>3.534.607</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.

	En miles de guaraníes	
	2022	2021
<b>Ventas</b>		
Venta de Lotes Propios	8.228.608	7.747.258
Venta de Lotes Administrados	0	23.212.037
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	8.451.648	7.826.269
Otros ingresos relacionados a venta de lotes		
Otros Ingresos No Operativos	117.687	100.981
<b>Total</b>	<b>16.797.943</b>	<b>38.886.545</b>

## NOTA 26 - COSTO DE VENTAS

Costo de ventas	Miles de guaraníes	
	2022	2021
<b>Línea de negocio 1</b>		
Existencia inicial del inventario	21.817.128	19.905.662
+ Compra de bienes y servicios	204.086	1.835.048
+ Costo de producción	2.433.304	25.251.653
- Existencia final de inventario	-22.021.214	-21.740.710
<b>Línea 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>2.433.304</b>	<b>25.251.653</b>

## NOTA 27 - GASTOS

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

	2022			2021		
	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Movilidad y viáticos	111.355		111.355	210.400	0	210.400
Gastos de alquiler	0	237.709	237.709	0	236.986	236.986
Computación y red		130.093	130.093	0	121.306	121.306
Gastos por servicios		484.327	484.327	0	510.299	510.299
Honorarios profesionales y asesoramiento	111.358	1.028.751	1.140.109	205.825	754.278	960.103
Inversión de mercado			0	0	0	0
Impuestos y tasas		125.938	125.938	0	150.122	150.122
Gastos de reparación y mantenimiento		52.641	52.641	0	27.994	27.994
Gastos de personal y capacitación		11.700	11.700	0	8.658	8.658
Suavos pagados		15.984	15.984	0	12.345	12.345
Otros gastos de operación			0	0	0	0
Remuneraciones de administradores, directores, gerentes y consejo de vigilancia		267.768	267.768	0	362.260	362.260
Sueldos y jornales			0	0	0	0
Contribuciones Sociales		141.563	141.563	0	96.654	96.654
Requiere y Honorarios por servicios técnicos			0	0	0	0
Gastos de Publicidad y Propaganda	379.077		379.077	592.011	0	592.011
Intereses, multas y recargos impositivos			0	0	0	0
Intereses a bancos e instituciones financieras			0	0	0	0
Depreciación bienes de uso		311.599	311.599	0	264.509	264.509
Amortización activos intangibles		78.859	78.859	0	83.911	83.911
Provisiones			0	0	0	0
Comisiones Pagadas	2.088.495	0	2.088.495	2.438.561	0	2.438.561
Impuestos y Utilos		65.096	65.096	0	28.793	28.793
Servicios Bancarios		37.602	37.602	0	38.886	38.886
Otros gastos no operativos		1.758.271	1.758.271	0	1.506.275	1.506.275
Reserva Legal		268.896	268.896	0	172.700	172.700
Impuesto a los Finos		0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2.698.285</b>	<b>5.016.797</b>	<b>7.707.082</b>	<b>3.446.797</b>	<b>4.383.976</b>	<b>7.830.773</b>

## 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	1.309.458	1.215.470	Gastos Judiciales	9.173	8.408
Inscripciones por Venta de Lotes	0	1.590	Electrificaciones de Lotes	1.209.897	741.810
Transferencia Interna	115.108	119.400	Estaqueamiento, Restaqueo	38.647	4.291
Ingreso por Gestion Judicial	12.207	36.157	Gastos de Topografia	74.936	146.237
Ingreso por Gestion de Cobranza	155.252	112.734	Servicio de Maquinarias	1.023.330	1.453.817
Ingresos Varios Administrativos	227.066	109	Gastos de Limpieza de Lotes	495.757	445.370
Restaqueo de Lotes	1.200	2.700	Gastos de Escribania	28.780	69.961
Cuotas Vencidas	679.592	-986.061	Proyecto de Loteamientos	29.462	8.181
Comision por Intermediacion	309.741	187.406	Gasto de Estudio Ambiental	22.606	85.553
Otros Ingresos Operativos	29.575	755.193	Otros Gastos Operativos	338.551	42.891
			Asignacion de Cta.Cte Catastr.	43.408	37.196
			Comisiones Pagadas	53.000	231.325
<b>Total</b>	<b>2.839.199</b>	<b>1.444.698</b>	<b>Total</b>	<b>3.367.547</b>	<b>3.275.040</b>

## 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	222.666	37.410
	0	0	Gastos Bancarios	14.506	15.083
	0	0	Intereses Moratorios	0	0
	0	0	Otras Comisiones Pag.		11.264
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total gastos financieros</b>	<b>237.172</b>	<b>63.757</b>

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	597.545	375.416
<b>Total</b>	<b>597.545</b>	<b>375.416</b>

**NOTA 33 - RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO DE IMPUESTO A LA RENTA “NO APLICA”**

**NOTA 34 - RESULTADO SOBRE ACTIVIDADES DISCONTINUADAS NETO DE IMPUESTO A LA RENTA “NO APLICA”**

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

La Sociedad calcula la utilidad (pérdida) neta por acción sobre la base de la utilidad (pérdida) del año. Con un total de 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	1.550
Utilidad Neta	5.294.168	3.534.607
<b>Utilidad Neta por Acción Ordinaria</b>	<b>2.941</b>	<b>2.280</b>

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

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

Al 30 de setiembre 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 setiembre del 2022.