

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/82

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31/12/2013 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/12/2013	31/12/2012		31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades. Notas 3.1	386.927.777	384.123.415	Cuentas a Pagar- Notas 3.11	996.850.970	801.976.631
Otros valores Nota 3.2	25.974.926		Deudas financieras Nota 3.12	1.468.437.927	
Créditos Nota 3.3	162.944.646	50.382.758	Sueldos y Cargas Soc a Pag - Nota 3.13	45.946.973	59.108.379
Bienes de cambio Nota 3.5	10.523.738.666	10.147.594.006	Cargas fiscales a pagar Notas Estados Contab 3.13	185.130.570	19.860.179
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.6	27.360.514		Otros pasivos Notas Estados Contalbes 3.12		
Anticipos Nota 3.7	10.320.000				
Otros activos Nota 3.8	889.537	69.708.863			
Total Activo Corriente	11.138.156.066	10.651.809.042	Total Pasivo Corriente	2.696.366.440	880.945.189
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Notas Estados Contables 3.3		27.822.350	Cuentas a Pagar- Nota 3.11	2.186.422.032	1.725.000.000
Inversiones Permanentes Anexo D - Nota 3.6			Deudas financieras Nota 3.12	3.740.370.241	5.334.135.830
Bienes de cambio - Nota 3.5	1.098.645.970				
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.9	474.023.203	490.427.156			
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.10	16.116.814				
Total del Activo no Corriente	1.588.785.987	518.249.506	Total del Pasivo no Corriente	5.926.792.273	7.059.135.830
Total del Activo	12.726.942.053	11.170.058.548	Total del Pasivo	8.623.158.713	7.940.081.019
			PATRIMONIO NETO (Segun estado respectivo)	4.103.783.340	3.229.977.529
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	12.726.942.053	11.170.058.548

CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDRA	31/12/2013	31/12/2012	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	31/12/2013	31/12/2012
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.4	3.393.476.891		0 Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.393.476.891	0
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.4	1.981.362.577		0 Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	1.981.362.577	0
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.4	22.711.818.015		0 Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	22.711.818.015	0
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.4	9.797.775.907		0 Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	9.797.775.907	0
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	37.884.433.390		TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	37.884.433.390	0

CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

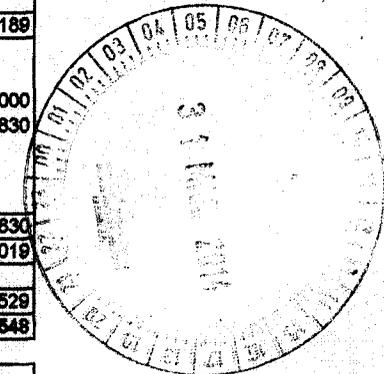
DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

DR. JUAN AVALOS
SINDICO

DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2013 comparativo con el periodo anterior

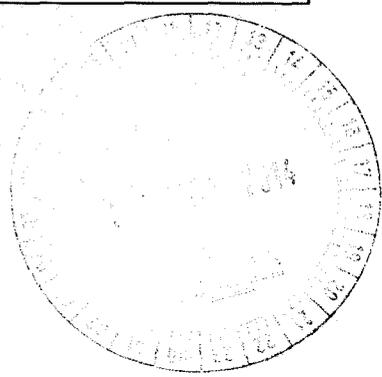
	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2013	31/12/2012
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	2.147.375.452	879.867.273
Venta de Lotes Administrados	7.706.249.713	6.112.706.230
Ingresos Administración y Comisión por lotes administrados	2.134.656.490	1.666.687.767
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.043.959.625	602.938.285
Venta de activo fijo	8.818.182	3.995.682
Ventas netas sector Privado	13.041.059.462	9.266.195.237
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administración de Loteamientos	-7.709.093.640	-6.055.925.177
Costo de Venta B.A.F	-2.454.545	
Costo de Venta de Lotes Propios	-339.253.182	-599.727.262
Cotos de mercaderías (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-8.050.801.367	-6.655.652.439
Gastos de comercialización ANEXO H	-856.485.277	-56.023.079
Gastos de administración ANEXO H	-1.386.358.929	-1.442.516.744
Otros gastos ANEXO H	-1.459.820.367	-406.393.991
Resultado financiero y por tenencia	1.287.593.522	705.608.984
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	234.049.639	75.714.831
Ganancia del Ejercicio Nota 7	1.053.543.883	629.894.153

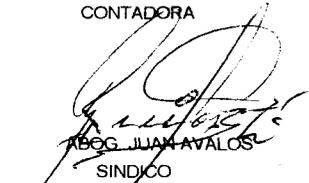
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables


 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE




 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO


 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV N° AE-007

**Al sólo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen**

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 5/92

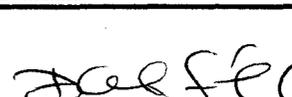
EMSA INMOBILIARIA S.A.

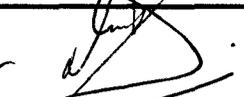
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2013 comparativo con el periodo anterior.

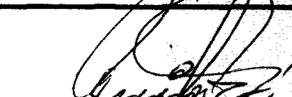
RUBROS									Ejercicio finalizado el		
	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	31/12/2013	31/12/2012	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revalúos		Reserva Legal	Otras reservas		Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto	
Saldo al inicio del ejercicio	2.000.000.000			164.295.706	2.164.295.706	143.787.670		143.787.670	921.894.153	3.229.977.529	2.673.953.984
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)							0	0		0	556.023.545
* Saldos ajustados	2.000.000.000	0	0	164.295.706	2.164.295.706	143.787.670	0	143.787.670	921.894.153	3.229.977.529	3.229.977.529
Suscripción de acciones ordinarias	500.000.000				500.000.000				-500.000.000	0	500.000.000
Clase de votos valor nominal					0			0		0	0
Capitalización del revaluo (1)					0			0		0	0
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0			0		0	0
Distribución de resultados acumulados (1)					0			0	-252.000.000	-252.000.000	0
* Reserva Legal					0	55.449.678		55.449.678		55.449.678	33.152.324
* Otras Reservas				16.812.250	16.812.250			16.812.250		16.812.250	11.625.470
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0			0		0	-818.648.402
Revaluo (Nota)					0			0		0	0
Desafectación de reservas (1)					0			0		0	0
Aportes irrevocables					0			0		0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0			0	1.053.543.883	1.053.543.883	629.894.153
Saldo al cierre del ejercicio	2.500.000.000	0	0	181.107.956	2.681.107.956	199.237.348	0	218.049.598	1.223.438.036	4.103.783.340	3.229.977.529

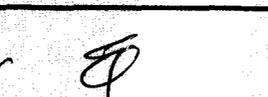
Según Asamblea Ordinaria celebrada el:


 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 BOG. JUAN AVALOS
 SINDICO


 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV. N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2013 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2013	31/12/2012
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	384.123.415	208.718.438
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	384.123.415	208.718.438
Aumento (Disminución) de fondos	2.804.362	175.404.977
Fondos al cierre del ejercicio	386.927.777	384.123.415
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	12.951.857.489	9.322.821.513
Costo de Ventas (Pago Neto)	-7.870.969.656	-4.806.557.343
Efectivo pagado a empleados	-253.067.017	-260.212.253
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	44.317.962	-270.431.515
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-3.065.897.063	-122.248.071
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	1.806.241.715	3.863.372.331
Impuesto a la Renta	-234.049.639	-163.368.054
Efectivo Neto de actividades de operación	1.572.192.076	3.700.004.277
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	-1.036.006.484	-5.037.618.998
Compra de propiedad, planta y equipo	-68.462.785	-115.564.701
Efectivo Neto en actividades de inversión	-1.104.469.269	-5.153.183.699
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital	500.000.000	792.000.000
Pago préstamos e intereses	-212.918.445	836.584.399
Dividendos Pagados	-752.000.000	
Efectivo Neto en actividades de financieras	-464.918.445	1.628.584.399
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes		
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	2.804.362	175.404.977
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	384.123.415	208.718.438
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	386.927.777	384.123.415

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables

CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

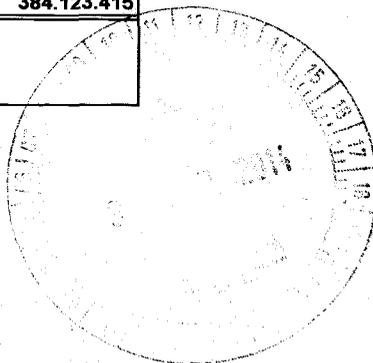
DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

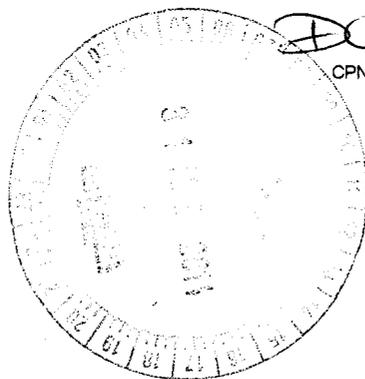
ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/2013

BIENES DE USO

Cuentas	VALOR DE ORIGEN					AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas del Periodo	Revaluos del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo	Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo	
1. Inmuebles	84.451.537			3.166.933	87.618.470					0	87.618.470
2. Instalaciones	59.626.493			1.445.756	61.072.249	21.072.999		2.319.655		23.392.654	37.679.595
3. Herramientas y Equipos	46.799.009	6.594.970	2.454.545		50.939.434	18.478.387		8.366.609		26.844.996	24.094.438
4. Equipos de Oficinas	10.772.522	3.374.921		195.098	14.342.541	5.569.921		1.620.977		7.190.898	7.151.643
5. Muebles y Utiles	57.031.379	32.874.293		1.303.866	91.209.538	22.261.628		5.425.340		27.686.968	63.522.570
6. Equipos de Informatica	104.510.820	11.782.382		1.218.488	117.511.690	72.017.803		12.736.761		84.754.564	32.757.126
7. Rodados	301.525.167	27.272.727	47.822.149	4.784.373	285.760.118	165.726.007		43.630.874	47.822.149	161.534.732	124.225.386
8. Mejora en Predio Ajeno	96.952.346	16.503.527		3.635.713	117.091.586			20.117.611		20.117.611	96.973.975
						0					
Total Ejercicio 2013	761.669.273	98.402.820	50.276.694	15.750.227	825.545.626	305.126.745	0	94.217.827	47.822.149	351.522.423	474.023.203
Total Ejercicio 2012	301.270.936	88.678.186	54.149.662	11.303.138	335.800.060	336.214.137		213.057.688	70.147.809	499.427.156	490.427.156



CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

BOC. JUAN AVALOS
SINDICO

DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

**Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen**

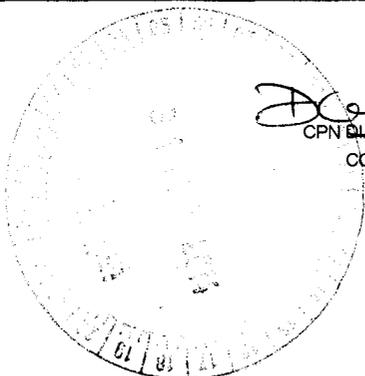
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

ANEXO B

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/13

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 31/12/2013	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 31/12/2013	
LICENCIA INFORMATICA	84.866.738			84.866.738	50.982.110		17.767.814		68.749.924	16.116.814
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	84.866.738	0	0	84.866.738	50.982.110	0	17.767.814	0	68.749.924	16.116.814
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



[Signature]
CPN BLIANA GONZALEZ
CONTADORA

[Signature]
ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

[Signature]
DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

**Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen**

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

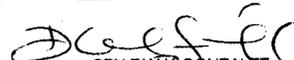
ANEXO C

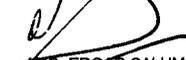
EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/13

**INVERSIONES, ACCIONES DEBENTURES Y OTROS TITULOS EMITIDOS EN SERIE
PARTICIPACION EN OTRAS SOCIEDADES**

Denominación y características de los valores Emitidos	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrim. Proporcional	Valor de Libros	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor				
								% de Cotización	actividad principal	Capital	Según último balance	
											Resultado	Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)												
Totales ejercicio actual	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales ejercicio actual	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											


CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

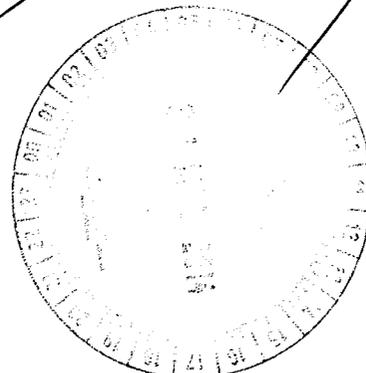

ARQ. EDOAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO


DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen



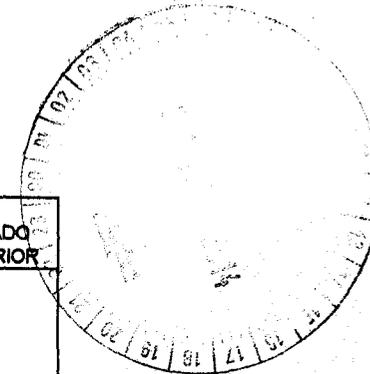
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/13

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	27.360.514			27.360.514	
Subtotal	27.360.514			27.360.514	0
Inversiones no corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	1.098.645.970			1.098.645.970	0
Subtotal	1.098.645.970			1.098.645.970	0
Total Ejercicio	1.126.006.484			1.126.006.484	0



[Signature]
CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

[Signature]
ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

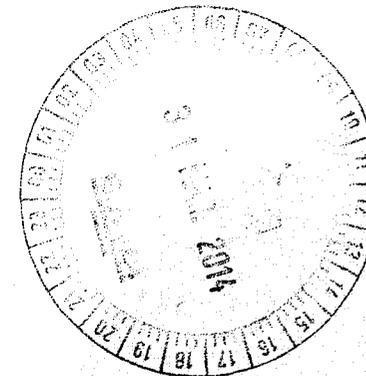
[Signature]
DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.					
BALANCE GENERAL AL 31/12/13					
ANEXO E					
PREVISIONES					
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo			sin		
Total					
Incluidas en el Pasivo		movimiento			
Total					
Total					

(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo



[Signature]
 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA

[Signature]
 ARG. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE

[Signature]
 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE

[Signature]
 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO

[Signature]
 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

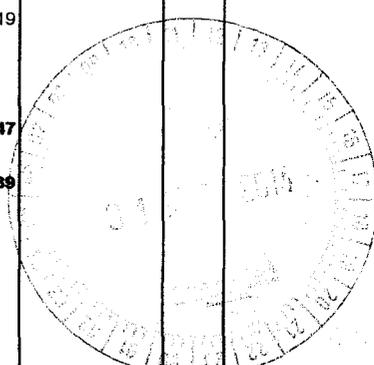
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO F

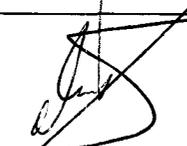
BALANCE GENERAL AL 31/12/13

**COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O
SERVICIOS PRESTADOS**

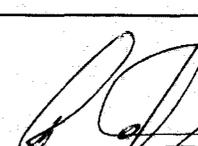
DETALLE	31/12/2013	31/12/2012
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al comienzo del periodo	6.655.652.439	7.756.959.967
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	6.655.652.439	7.756.959.967
a) compras	2.116.471.364	5.127.533.619
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-721.322.436	-6.228.841.147
Existencia al cierre del ejercicio	8.050.801.367	6.655.652.439
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS		
COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS	8.050.801.367	6.655.652.439




 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ARO EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE

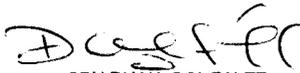

 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO


 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV N° AE-007

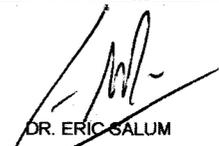
Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen

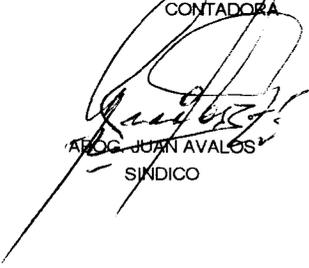
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN
 RESOLUCION N° 5/92**

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES (DETALLAR)	us\$	4895,24	4585,44	22.446.829	67.915.988
SUBTOTALES					
ACTIVOS NO CORRIENTES (DETALLAR)					
SUBTOTALES					
TOTALES					
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES (DETALLAR)					
SUBTOTALES					
PASIVOS NO CORRIENTES (DETALLAR)	us\$	36889,3467	4610,91	170.093.458	270.419.614
SUBTOTALES					
TOTALES					


 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ABC EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO


 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen

**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN
RESOLUCION N° 5/92**

EMSA INMOBILIARIA S.A.

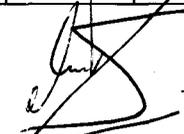
BALANCE GENERAL AL 31/12/13

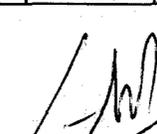
ANEXO H

INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				218.537.881			218.537.881	160.113.639
Honorarios y Remuneraciones por servicios				311.214.441	856.485.277		1.167.699.718	200.255.451
Sueldos y Jornales				203.108.986			203.108.986	144.472.736
Contribuciones Sociales				35.479.958			35.479.958	29.408.591
Regalias y honorarios por servicios técnicos				228.551.136			228.551.136	44.586.925
Gastos de publicidad y propaganda				140.473.850		9.582.764	150.056.614	75.785.726
Intereses, multas y recargos impositivos				38.415			38.415	247.005
Impuestos, tasas y contribuciones				71.769.587			71.769.587	126.502.673
Intereses a bancos e instituciones financieras				65.199.034			65.199.034	19.523.299
Amortización bienes de uso				94.217.827			94.217.827	70.340.618
Amortización Activos intangibles				17.767.814			17.767.814	0
otros gastos no detallados	8.050.801.367					1.450.237.603	9.501.038.970	7.689.349.590
Total ejercicio actual	8.050.801.367	0		1.386.358.929	856.485.277	1.459.820.367	11.753.465.940	
Total ejercicio anterior	6.655.652.439			1.442.516.744	56.023.079	406.393.991		8.560.586.253


CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


BOG. JUAN AVALOS
SINDICO


DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN
RESOLUCION N° 5/92**

EMSA INMOBILIARIA S.A.

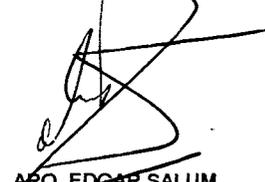
ANEXO I

**BALANCE GENERAL AL 31/12/2013
DATOS ESTADÍSTICOS**

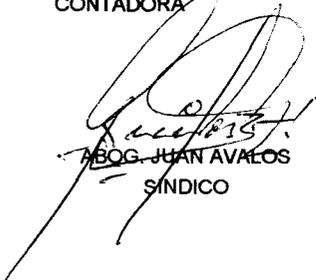
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2013	31/12/2012
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	13.041.059.462	9.266.195.237
Cantidad de Empleados y Obreros	9	8
Consumo de Energía	16.114.576	-
Cantidad de Sucursales	4	2
(Otros)		

Nota: El volumen de operaciones podrá consignarse en unidades físicas, en unidades equivalentes o en algún índice que resulte apropiado para indicar el nivel de actividad.


CPN DIANA GONZALEZ
CONTADORA

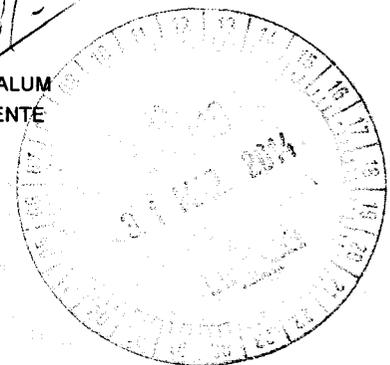

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALOS
SÍNDICO


DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

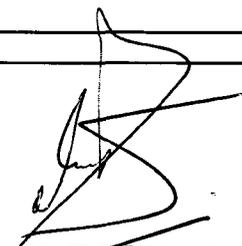


**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN
 RESOLUCION N° 5/92**

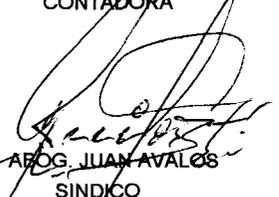
EMSA INMOBILIARIA S.A.		
BALANCE GENERAL AL 31/12/13		
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO		
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2013	31/12/2012
Liquidez (1)	4,13	12,09
Endeudamiento (2)	2,10	2,46
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio	0,42	0,27
(1) Activo Corriente	(2) Total de Pasivo	(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

ANEXO J


 CPN DIANA GONZALEZ
 CONTADORA

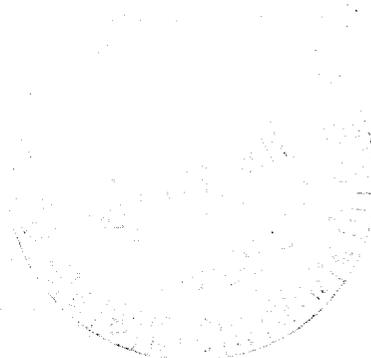

 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO


 DR. FERNANDO ESTIGARRIBIA L.
 RESOL. CNV N° AE-007

Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2013

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.

Posteriormente según escritura pública N° 53 de fecha 5 de octubre de 1994, Escribano Carlos Vallejos Salaberry; hubo otra modificación de los estatutos por aumento de capital social a Gs. 80.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 28 de octubre de 1994 bajo el N° 1247 Serie D Folio 7165 y sgtes.

En fecha 30 de diciembre del 2005, según escritura N° 101, Escribana Sandra Fariña Castagnino de Bedoya, se aumentó el capital social a Gs. 250.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 1° de agosto del 2006 bajo el N° 439 Serie C, folio 3965 y sgtes.

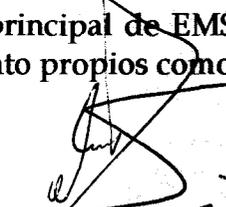
En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A.; en el mismo acto aumenta su capital social a la suma de Gs. 1.5000.00.000.- (Guaraníes mil quinientos millones). Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

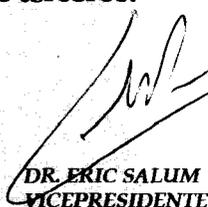
En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); integran y suscriben Gs. 2.000.000.000.- (Guaraníes dos mil millones).-

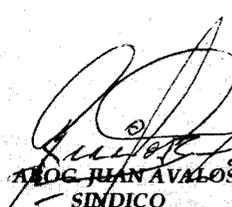
Por último, en fecha 30 de abril del 2013 según acta de Asamblea General Ordinaria, emiten y suscriben acciones por un valor total de Gs. 2.500.000.000.- (Guaraníes dos mil quinientos millones).

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


CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ARO. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO


Al sólo efecto de
su identificación con el
Dictamen

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 expuestos han sido formulados de acuerdo a Normas Contables Generalmente Aceptadas en Paraguay. Fueron preparados sobre la base de costos históricos excepto los Bienes de Uso que reflejan parcialmente los efectos de la variación en el índice de precio al consumo producido entre los meses de cierre del ejercicio anterior y el que se liquida, conforme lo establece la Resolución de Actualización de la Subsecretaría de Estado de Tributación del Ministerio de Hacienda.

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 tratamiento contable de las ventas, es sobre el criterio de lo percibido, vale decir que el ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes.

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.

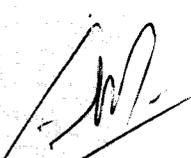
Todos los ingresos y egresos reflejados en el Estado de Resultado están registrados en base al principio contable de lo percibido. Bajo tal criterio los efectos de las transacciones y otros eventos son reconocidos cuando el efectivo es recibido o pagado.

2.4 Valuación de Bienes Uso:

Los Bienes de uso se encuentran valorizados al costo de adquisición y se revalúan anualmente de acuerdo al coeficiente de revalúo determinado por el Ministerio de Hacienda, y la depreciación acumulada de los bienes de acuerdo a las disposiciones de la Ley 125/91 modificada por la Ley 2421/04, sus decretos y resoluciones basados en el año de vida útil del bien. Las depreciaciones de estos bienes son calculadas por el método lineal, aplicando una tasa suficiente para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El costo y depreciación acumulada de los bienes vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas, la utilidad o pérdida que resulte de los mismos son incluidas en el cuadro de resultados.

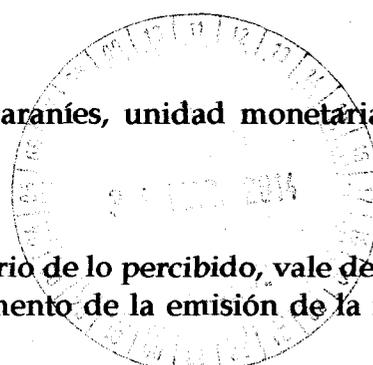

CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABG. JUAN AVALOS
SINDICO


Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen



2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

Los Estados financieros han sido preparados en base a cifras históricas y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2013.

2.6 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2013 fue establecido el tipo de cambio 4.585,44 para los activos y de 4.610,91 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:

La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

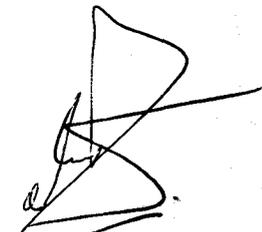
DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Caja y Recaudaciones a depositar	78.688.675	40.931.184
Bancos	308.239.102	343.192.231
TOTAL	386.927.777	381.123.415

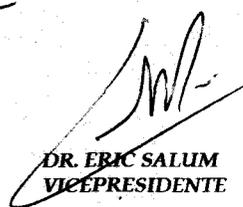
3.2 Otros valores

La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Gasto de terceros a recuperar	1.743.671	0
Garantía de Alquiler	10.700.000	0
Gastos a Recuperar Clientes	13.531.255	0
TOTAL	25.974.926	0


 CNP DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ABOG. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO



Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen

3.3 Créditos

El saldo al 31 de diciembre del 2013 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2013	31/12/2012
Intereses a vencer	90.637.964	27.517.013
Anticipo Impuesto a la Renta	0	22.865.745
IVA 10%	54.427.047	0
Débitos a Regularizar	0	0
Docum. a Cobrar	8.800.000	27.882.350
Comisiones a cobrar Bancard	9.079.635	0
TOTAL	162.944.646	78.265.108

3.4 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 31 de diciembre del 2013 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Créditos corriente		
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	3.393.476.891	0
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	1.981.362.577	0
Créditos No corriente		
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	22.711.818.015	0
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	9.797.775.907	0
TOTAL	37.884.433.390	0

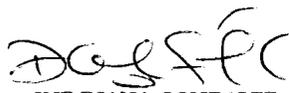
En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.

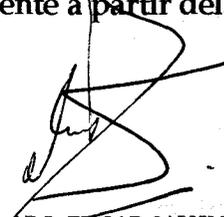
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses

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.

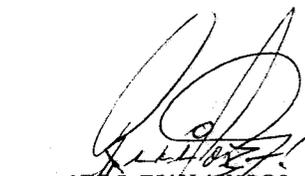
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

Este rubro en el informe comparativo de diciembre del 2012 no estaba expuesto, a través de un análisis administrativo se decidió exponer en cuentas de orden los lotes a cobrar corriente y no corriente a partir del Periodo 2013.


CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVADOS
- SÍNDICO

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

3.5 Bienes de Cambio:

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.

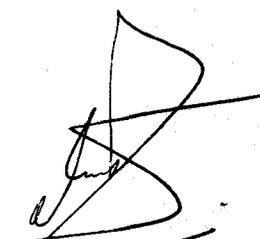
En los bienes no corrientes, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

CREDITO CORRIENTE	31/12/2013	31/12/2012
INMUEBLES - LOTEADOS	10.523.738.666	10.147.594.006
FRACCION YRUPE	27.555.366	38.723.335
FRACCION MARGARITA	716.666	716.666
FRACCION PORVENIR	4.284.532	5.173.413
FRACCION YBY YAU	283.831.361	306.071.155
FRACCION SAN CARLOS 3	1.180.515.172	1.319.213.000
FRACCION MARIA INES 3	46.255.776	50.094.278
FRACCION TAJY POTY	36.802.411	39.108.481
FRACCION PASEO YUKYRY - LUQUE	196.200.963	200.000.000
FRACCION LA VICTORIA, SAN LORENZO	48.479.020	50.000.000
FRACCION CAMPO VERDE	349.374.918	366.345.464
PROPIEDAD VICTOR RUIZ CONCEPCION	220.000.000	220.000.000
FRACCION PEÑON DEL NORTE, LIMPIO	223.566.359	230.594.360
FRACCION YVYRARO, CONCEPCION	318.571.843	329.935.000
FRACCION PARQUES DE SAN IGNACIO	4.079.553.130	4.122.225.907
FRACCION PASEO UNIVERSITARIO EX-WELKO	2.301.061.607	2.373.282.347
FRACCION MARIA INES 4	54.190.500	58.305.000
PROPIEDAD MINGA GUAZU KM 19	535.895.458	0
FRACCION LOS LAPACHOS- JOSE D. OCAMPOS	137.506.634	0
COMPRA DE LOTES A PLAZO	479.376.950	347.805.600
PROPIEDAD PUERTO CONCEPCION		90.000.000
CREDITO NO CORRIENTE		
INMUEBLES A LOTEAR	1.098.645.970	
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
1. PROPIEDAD EX CRISTALDO CONCEPCION	938.645.970	
2. SEÑA DE TRATO PROPIEDAD DE ITA	70.000.000	
3. PROPIEDAD PUERTO CONCEPCION	90.000.000	

*Al 31 de diciembre del 2012 se exponía en el informe el saldo total de los Bienes de Cambio, a la fecha exponemos este rubro en forma detallada con el mes de diciembre del 2013 a fin de que se visualicé el comparativo en lotes que componen el rubro corriente y no corriente.



CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA



DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



ABDG. JUAN AVALOS
SÍNDICO

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

3.6 Inversiones *

Este rubro está compuesta 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.

El saldo al 31 de diciembre del 2013 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	27.360.514	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	27.360.514	0

* Este rubro no presentaba movimiento en el periodo 2012.

3.7 Anticipos

El saldo al 31 de diciembre del 2013 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Anticipo a Proveedores	0	1.450.0000
Anticipo por limpieza de lotes	10.320.000	0
Anticipo comisión Pronet	0	0
TOTAL	10.320.000	1.450.0000

* El en el periodo de diciembre 2012 la cuenta Anticipo a Proveedores formaba parte de Otros Activos, a la fecha exponemos en forma comparativa bajo el rubro de Anticipos ya que son pago adelantados para el proveedor.

3.8 Otros Activos

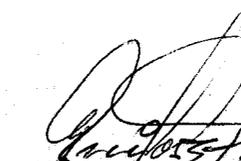
El saldo al 31 de diciembre del 2013 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Seguros a vencer	889.537	1.816.463
Partidas a compensar	0	66.442.400
TOTAL	889.537	69.708.863


 CNP DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABC. JUAN AVALOS
 SINDICO


 Al solo efecto de
 su identificación con el
 Dictamen

3.9 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Bienes en operación	825.545.626	846.536.011
Depreciación acumulada	-351.522.423	-356.108.855
TOTAL	474.023.203	490.427.156

3.10 Activo Intangibles*

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Bienes Intangibles	84.866.738	
Amortización acumulada	-68.749.924	
TOTAL	16.116.814	

* A partir de diciembre 2013 se expone los saldo de los Activos Intangibles, en el periodo anterior no se registró movimientos en la cuenta de Intangibles

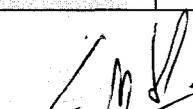
3.11 Cuentas a Pagar

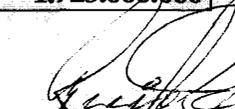
Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. En el largo plazo refleja una deuda hipotecaria cuyos vencimientos son marzo del 2014 y marzo del 2015, y otra deuda por la compra de una propiedad a pagarse en el siguiente Periodo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2013 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	16.798.950	0
Proveedores tarj de crédito	2.379.797	0
Propiet. de Fracciones en Adm.	977.672.223	801.976.631
TOTAL	996.850.970	801.976.631
Cuentas a Pagar - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	1.387.500.000	1.725.000.000
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	798.922.032	0
TOTAL	2.186.422.032	1.725.000.000


CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ABO. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOC. JUAN AVALOS
SINDICO


Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

3.12 Deudas financieras

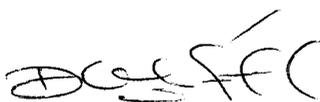
Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2013 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	1.298.344.469	0
2. Préstamos Bancarios USD.	170.093.458	0
TOTAL	1.468.437.927	
Deudas financieras -Largo Plazo*		
1. Prestamos Caja Ande	2.152.808.511	2.904.078.018
2. Prestamos Caja Medica	1.587.561.730	1.924.719.682
3. Prestamos Bancarios USD	0	270.419.614
TOTAL	3.740.370.241	5.334.135.830

* Para una mejor exposición las Deudas financieras - Largo Plazo correspondientes al periodo 2012, en el presente informe se visualiza la composición en forma detallada.

3.13 Provisiones

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Sueldos y jornales a pagar	40.242.892	55.243.999
Aporte y retenciones a pagar	5.154.081	3.864.380
Comisiones a Pagar	550.000	0
IVA a pagar	19.488.024	10.610.572
Impuesto a la Renta a Pagar	158.334.806	0
Retención de impuestos	7.028.740	9.249.607
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	279.000	0
TOTAL	231.077.543	78.968.558



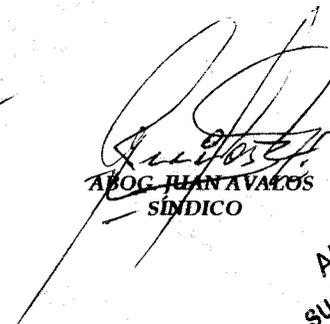
CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA



ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	3.393.476.891	0
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	1.981.362.577	0
TOTAL CORRIENTE	5.374.839.468	0
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	22.711.818.015	0
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	9.797.775.907	0
TOTAL NO CORRIENTE	32.509.593.922	0

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa por no haberse emitido aun factura en aplicación del criterio de lo percibido.

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

Este rubro en el informe comparativo de diciembre del 2012 no estaba expuesto, esta cuenta regulariza a la cuenta de orden deudora "Cuentas a Cobrar de Lotes Propios y Comisiones a Cobrar"

4. Capital

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Capital Realizado	2.500.000.000.-	2.000.000.000.-

El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 22/06/12 En el mismo el capital asciende a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones). Según consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 30/04/2013 integran Gs. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones) hasta completar Gs. 2.500.000.000.- (Guaraníes dos mil quinientos millones).-


CNP DIANA GONZALEZ
CONTADORA


ARO. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABD.G. JUAN AVALOS
SINDICO


Al solo efecto de
su identificación con el
Dictamen

5. Ingresos

En este rubro se exponen los ingresos de EMSA Inmobiliaria, detallando los distintos conceptos:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	2.147.375.452	879.867.273
Venta de Lotes Administrados	7.706.249.713	6.112.706.230
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.134.656.490	1.666.687.767
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.043.959.625	602.938.285
Venta de activo fijo	8.818.182	3.995.682
TOTAL	13.041.059.462	9.266.195.237

* En el periodo 2012 los ingresos no estaban expuestos, tras un análisis administrativo y por sugerencia del departamento de control de la CNV se exponen en forma detallada en el presente informe

6. Costo de Mercaderías

Más abajo se detalla la composición de este rubro al cierre:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-7.709.093.640	-6.055.925.177
Costo de Venta de B.A.F	-2.454.545	
Costo de Venta Lotes Propios	-339.253.182	-599.727.262
TOTAL	-8.050.801.367	-6.655.652.439

* En el periodo 2012 los Costos no estaban expuestos, tras un análisis administrativo y por sugerencia del departamento de control de la CNV se exponen en forma detallada en el presente informe

7. Resultados

Este rubro expone el resultado del ejercicio, más abajo se detalla:

DESCRIPCION	31/12/13	31/12/12
Resultado del Ejercicio	1.053.543.883	629.894.153

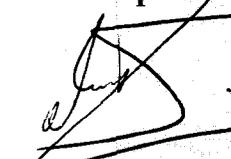
8. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

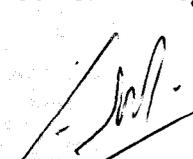
No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que impliquen alteraciones significativas a la estructura patrimonial y los resultados del ejercicio.

9. EMPRESA EN MARCHA

No existen eventos posteriores al cierre del ejercicio con respecto a partidas que afecten la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.

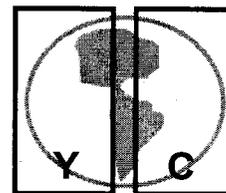

 CNP DIANA GONZALEZ
 CONTADORA


 ABOG. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABOG. JUAN AVALOS
 SINDICO

Al sólo efecto de
 su identificación con e
 Dictamen



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Miembros del Directorio de
EMSA INMOBILIARIA S.A.
Asunción, Paraguay

1. Identificación de los estados financieros objeto de la auditoría:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **EMSA INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre de 2013, que comprenden el balance general así como los correspondientes estados de resultados, variación del patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

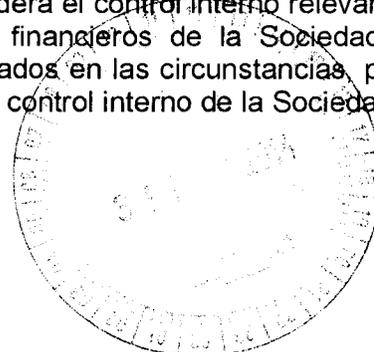
2. Responsabilidad del Directorio sobre los estados financieros:

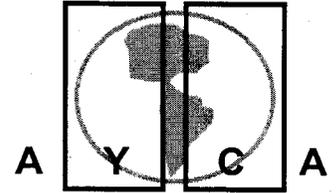
La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables vigentes en Paraguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y por la Comisión Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error.

Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Sociedad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.





Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la gerencia de la Sociedad, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión del auditor:

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **EMSA INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre de 2013, y de su variación del patrimonio neto y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores y con normas contables vigentes en Paraguay.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012, que se exponen comparativamente, fueron auditados por nosotros habiendo emitido un dictamen sin salvedades en fecha 22 de marzo de 2013.

AYCA - AUDITORES Y CONSULTORES ASOCIADOS

Resol. CNV N° AE - 007

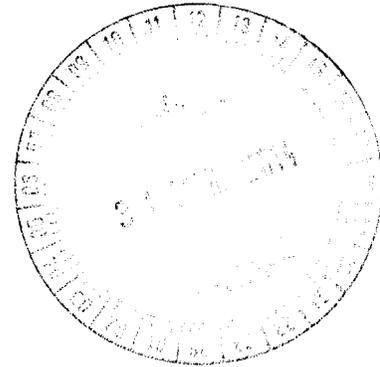
Mat. CCPP N° 3 F-3


Dr. Fernando J. Estigarribia L.

Socio

Mat. CCPP N° 38

Asunción, Paraguay
25 de marzo de 2014



INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 25 de marzo del 2014

Señores

Accionistas de la Firma

Emsa Inmobiliaria S.A

Presente:

En mi carácter de Síndico Titular de Emsa Inmobiliaria S.A, informo a Uds. que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1124 inc e) del Código Civil, el Directorio ha presentado para mi dictamen el Balance General, Cuadro de Resultados y demás anexos, de acuerdo a la Resolución N°94/94 de la Comisión Nacional de Valores, correspondientes a los meses de Enero a Diciembre del 2013.

Del examen practicado, he verificado que los mismos se ajustan a las constancias y asientos de los libros de contabilidad y demás documentos justificativos.

Así mismo, dejo constancia que el Directorio durante los meses mencionados ha cumplido su gestión en un todo, de acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias.


Abog. Juan Avalos
Síndico

