



"La mejor inversión es la que se hace pensando en el futuro"

Casa Central: Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú • Tel.: (021) 228 484/5
 Asunción - Paraguay • www.emsa.com.py • e-mail: ventas@emsa.com.py
 Sucursal Concepción: Brasil N° 202 e/ Yegros • Tel.: (0331) 240 971
 Concepción - Paraguay • e-mail: concepcion@emsa.com.py
 Sucursal Alto Paraná: Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas • Tel.: (0674) 20266
 Juan E. O'Leary - Paraguay • e-mail: oleary@emsa.com.py
 Sucursal Ciudad del Este: Km. 7 Avda. Julio César Riquelme c/ Batallón 40
 Tel.: (061) 578 347 • Ciudad del Este - Paraguay • e-mail: cde@emsa.com.py
 Sucursal Misiones: Mcal. Estigarribia - Oficina N° 2 c/ Cabo Talavera • Tel.: (0782) 232 090
 San Ignacio - Paraguay • e-mail: sanignacio@emsa.com.py

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31/12/2014 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/12/2014	31/12/2013		31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades. Notas 3.1	902.683.236	386.927.777	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	1.598.505.462	996.850.970
Créditos Nota 3.2	133.627.942	200.129.109	Provisiones - Nota 3.10	149.768.382	231.077.543
Bienes de cambio Nota 3.4	10.385.514.504	10.523.738.666	Otros pasivos Nota 3.11	132.828.712	
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	15.819.266	27.360.514	Deudas financieras Nota 3.12	1.129.641.744	1.468.437.927
Total Activo Corriente	11.417.844.948	11.138.156.066	Total Pasivo Corriente	3.010.742.300	2.696.366.440
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Notas Estados Contables 3.6	448.376.115		Otros Pasivos - Nota 3.11	1.710.131.194	2.186.422.032
Bienes de cambio - Nota 3.4	4.354.771.929	1.088.645.970	Deudas financieras Nota 3.12	2.815.707.132	3.740.370.241
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	533.129.172	474.023.203	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	3.675.358.145	
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	67.158.635	16.116.814	Total del Pasivo no Corriente	8.201.194.471	6.926.792.273
Total del Activo no Corriente	5.403.435.951	1.688.785.987	Total del Pasivo	11.211.936.771	8.623.158.713
Total del Activo	16.821.280.789	12.726.942.053	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Según estado respectivo)	6.909.344.028	4.103.783.340
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	16.821.280.789	12.726.942.053

	31/12/2014	31/12/2013		31/12/2014	31/12/2013
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA			CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA		
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	4.028.891.284	3.393.476.891	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	4.028.891.284	3.393.476.891
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2.216.928.508	1.981.362.577	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	2.216.928.508	1.981.362.577
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	25.762.253.205	22.711.818.015	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	25.762.253.205	22.711.818.015
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	10.794.234.474	9.797.775.907	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	10.794.231.114	9.797.775.907
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	42.802.304.111	37.884.433.390	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	42.802.304.111	37.884.433.390

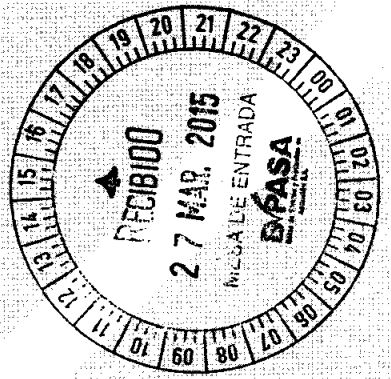
LIC. VERÓNICA AGEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

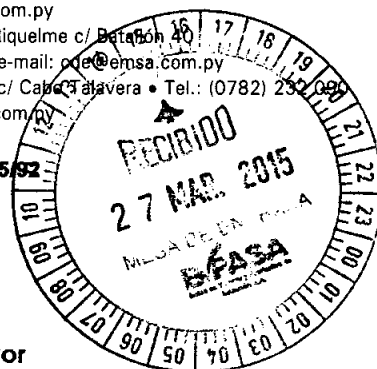
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABO. S. ADRIAN VALDES
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



0
0



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 31/12/2014 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2014	31/12/2013
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	3.541.742.331	2.147.375.452
Venta de Lotes Administrados	8.760.095.236	7.706.249.713
Ingresos Administración y Comisión por lotes administrados	2.488.358.733	2.134.656.490
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	810.102.457	1.043.959.625
Otros Ingresos no Operativos	175.078.552	8.818.182
Ventas netas sector Privado	15.775.377.309	13.041.059.462
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administración de Loteamientos	-8.760.095.249	-7.709.093.640
Costo de Venta B.A.F	-18.845.814	-2.454.545
Costo de Venta de Lotes Propios	-727.381.714	-339.253.182
Cotos de mercaderías (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-9.506.322.777	-8.050.801.367
Gastos de comercialización ANEXO H	-647.576.653	-856.485.277
Gastos de administración ANEXO H	-2.028.686.377	-1.386.358.929
Otros gastos ANEXO H	-1.209.471.995	-1.459.820.367
Resultado financiero y por tenencia	2.383.319.507	1.287.593.522
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	287.681.150	234.049.639
Ganancia del Ejercicio Nota 4	2.095.638.357	1.053.543.883
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		

LIC. VERÓNICA AGEVEDO N.
CONTADORA

ABQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABQ. JUAN AVALOS
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

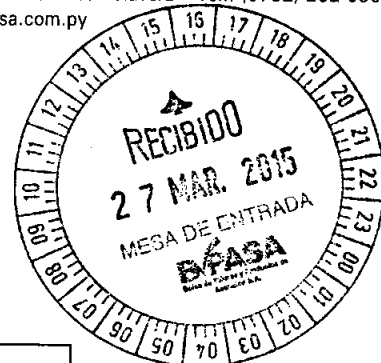
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2014 comparativo con el periodo anterior



	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2014	31/12/2013
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	386.927.777	384.123.415
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	386.927.777	384.123.415
Aumento (Disminución) de fondos	515.755.459	2.804.362
Fondos al cierre del ejercicio	902.683.236	386.927.777
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	15.773.762.106	12.951.857.489
Costo de Ventas (Pago Neto)	-12.068.987.318	-7.870.969.656
Efectivo pagado a empleados	-298.708.377	-253.067.017
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-54.459.133	44.317.962
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.865.425.296	-3.065.897.063
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	486.181.982	1.806.241.715
Impuesto a la Renta	-287.681.150	-234.049.639
Efectivo Neto de actividades de operación	198.500.832	1.572.192.076
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones		-1.036.006.484
Compra de propiedad, planta y equipo	1.064.083.987	-68.462.785
Efectivo Neto en actividades de inversión	1.064.083.987	-1.104.469.269
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital	500.000.000	500.000.000
Pago préstamos e intereses	-155.935.207	-212.918.445
Dividendos Pagados	-1.090.894.153	-752.000.000
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-746.829.360	-464.918.445
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	0	0
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	515.755.459	2.804.362
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	386.927.777	384.123.415
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	902.683.236	386.927.777

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

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ARQ. JUAN AVALOS
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



"La mejor inversión es la que se hace pensando en el futuro"

Casa Central: Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú • Tel.: (021) 228 484/5
 Asunción - Paraguay • www.emsa.com.py • e-mail: ventas@emsa.com.py
 Sucursal Concepción: Brasil N° 202 e/ Yegros • Tel.: (0331) 240 971
 Concepción - Paraguay • e-mail: concepcion@emsa.com.py
 Sucursal Alto Paraná: Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas • Tel.: (0674) 20266
 Juan E. O'Leary - Paraguay • e-mail: oleary@emsa.com.py
 Sucursal Ciudad del Este: Km. 7 Avda. Julio César Riquelme c/ Batallón 40
 Tel.: (061) 578 347 • Ciudad del Este - Paraguay • e-mail: cde@emsa.com.py
 Sucursal Misiones: Mcal. Estigarribia - Oficina N° 2 c/ Cabo Talavera • Tel.: (0782) 232 090
 San Ignacio - Paraguay • e-mail: sanignacio@emsa.com.py

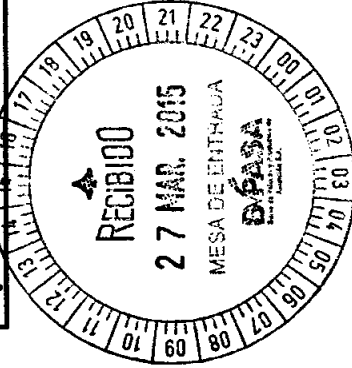
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 6/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 31/12/14 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Aporte de los socios				Ganancias Reservas		Total	resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revalúos	Reserva Legal	Otras reservas			31/12/2014	31/12/2013
Saldo al inicio del ejercicio	2.500.000.000			181.107.956	199.237.348		2.687.820.208	1.053.543.863	4.103.783.340	3.229.877.529
* Según estados contables del ejercicio anterior										
* Ajustes del saldo (Nota)										
* Saldos ajustados	2.500.000.000		0	181.107.956	199.237.348		2.687.820.208	1.053.543.863	4.103.783.340	3.229.877.529
Suscripción de acciones ordinarias	500.000.000						500.000.000			
Clase de votos valor nominal										
Capitalización del revalúo (1)										
Capitalización de compromiso de aportes (1)										
Distribución de resultados acumulados (1)										
* Reserva Legal										
* Otras Reservas										
* Dividendos en efectivo (o en especie)										
Revalúo (Nota)				23.063.611			23.063.611			
Resultado Acumulado										
Aportes Irrevocables										
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados										
Saldo al cierre del ejercicio	3.000.000.000		0	204.171.567	309.534.104		3.220.883.817	1.102.987.568	5.609.344.028	4.103.783.340

Según Asamblea Ordinaria celebrada el 21/04/2014



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
 CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE

DR. JULIAN VALDES
 SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
 CASCO & ASOCIADOS

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 31/12/14

BIENES DE USO

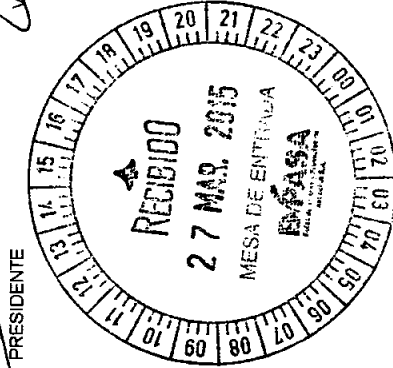
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	AMORTIZACIONES			Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. del Periodo			Revaluo del Periodo	Altas del periodo	Bajas del periodo	
1. Inmuebles	87.618.470			88.258.085	0			0	88.258.085
2. Instalaciones	61.072.249	4.912.273		66.259.586	23.392.654			25.729.245	40.530.341
3. Herramientas y Equipos	50.939.434	2.500.000		53.386.437	26.844.996			35.119.863	18.266.584
4. Equipos de Oficinas	14.342.541	280.636		14.675.385	7.190.898			9.473.185	5.202.220
5. Muebles y Utiles	91.209.538	6.382.686		97.871.927	27.686.968			36.279.324	61.592.603
6. Equipos de Informatica	117.511.690	4.060.037		121.810.854	84.754.564			98.909.219	22.901.635
7. Rodados	285.760.118	94.882.959	26.638.724	355.480.338	161.534.732			184.324.430	171.155.908
8. Mejora en Precio Ajeno	117.091.586	41.056.455		158.855.955	20.117.611			43.706.887	115.149.068
9. Obras en Curso	10.072.728			10.072.728					10.072.728
Total Ejercicio 2014	825.545.626	164.147.774	26.638.724	986.671.295	351.522.423	0	101.466.692	433.542.123	533.129.172
Total Ejercicio 2013	761.669.273	98.402.820	50.276.694	825.545.626	305.126.745		94.217.827	47.822.199	474.023.203


 LIC. VERONICA ACEVEDO N.
 CONTADORA


 DR. EDGARDO SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 DR. JUAN AVALLONE
 SINDICO



A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

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 31/12/14

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			Neto Resultante			
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminución	Al 31/12/14	Acumuladas al inicio del periodo	%		del periodo	Bajas	Acumuladas al 31/12/2014
LICENCIA INFORMATICA	84.866.738	61.155.000	146.021.738	146.021.738	68.749.924		10.113.179		78.863.103	67.158.635
TOTAL EJERCICIO ACTUAL			0	146.021.738		0	10.113.179	0	78.863.103	67.158.635
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	84.866.738	0	0	0	68.749.924	0	0	0	0	16.116.814

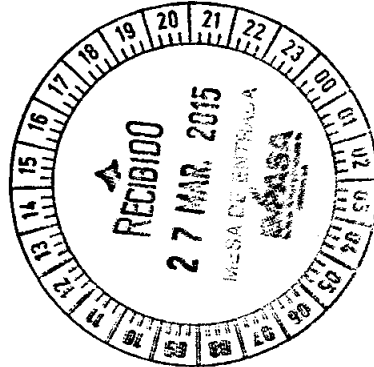
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
 CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE

DR. JUAN AYVALOS
 SINDICO

ASOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



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 31/12/14

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	% de Cotización	actividad principal	Información sobre el Emisor	
										Capital	Según último balance Patrim. Neto Resultado
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											

EMSA Inmobiliaria

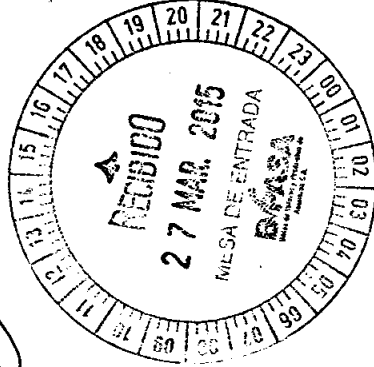
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

DR. JUAN PAVLOS
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/14

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

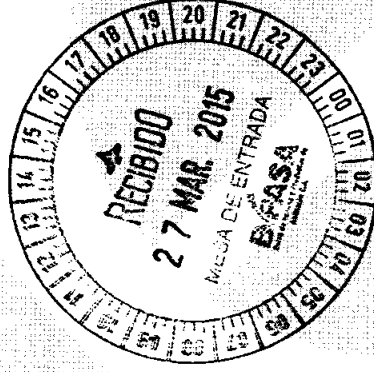
CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	15.819.266			15.819.266	27.360.514
Subtotal	15.819.266			15.819.266	27.360.514
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	4.354.771.929			4.354.771.929	1.098.645.970
Subtotal	4.354.771.929			4.354.771.929	1.098.645.970
Total Ejercicio	4.370.591.195			4.370.591.195	1.126.006.484

LIC. VERÓNICA RECEVEDO N.
 CONTADORA

DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE

DR. JUAN CARLOS
 SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS




Casa Central: Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú • Tel.: (021) 228 484/5
 Asunción - Paraguay • www.emsa.com.py • e-mail: ventas@emsa.com.py
 Sucursal Concepción: Brasil N° 202 e/ Yegros • Tel.: (0331) 240 971
 Concepción - Paraguay • e-mail: concepcion@emsa.com.py
 Sucursal Alto Paraná: Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas • Tel.: (0674) 20266
 Juan E. O'Leary - Paraguay • e-mail: oleary@emsa.com.py
 Sucursal Ciudad del Este: Km. 7 Avda. Julio César Riquelme c/ Batallón 40
 Tel.: (061) 578 347 • Ciudad del Este - Paraguay • e-mail: cde@emsa.com.py
 Sucursal Misiones: Mcal. Estigarribia - Oficina N° 2 c/ Cabo Talavera • Tel.: (0782) 232 090
 San Ignacio - Paraguay • e-mail: sanignacio@emsa.com.py

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

		PREVISIONES					ANEXO E
		EMSA INMOBILIARIA S.A.					
		BALANCE GENERAL AL 31/12/14					
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR		
Deduccias del Activo							
Total			sin				
Incluidas en el Pasivo		movimiento					
Total							
Total							

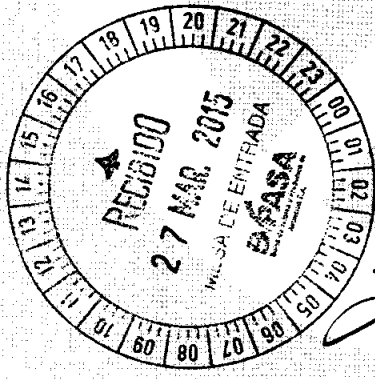
(*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo


 LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
 CONTADORA


 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SACIM
 VICEPRESIDENTE

**APOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
 Dr. Luis A. Casco B.
 CASCO & ASOCIADOS**



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

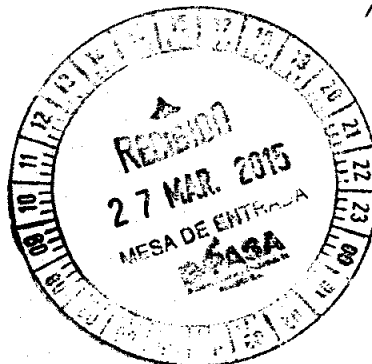
EMSA INMOBILIARIA S.A.		ANEXO F		
BALANCE GENERAL AL 31/12/14				
COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O SERVICIOS PRESTADOS				
DETALLE	31/12/2014		31/12/2013	
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS				
Existencias al comienzo del periodo	8.050.801.367		6.655.652.439	
Mercaderías de reventa				
Productos terminados				
Productos en proceso				
Materias primas y materiales				
Otros				
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	8.050.801.367		6.655.652.439	
a) compras	11.821.035.914		2.116.471.364	
b) Costos de producción				
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-9.506.322.777		-721.322.436	
Existencia al cierre del ejercicio	10.365.514.504		8.050.801.367	
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	9.506.322.777		8.050.801.367	

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ABQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABQ. JUAN AVALOS
SINDICO



A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 31/12/14

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	430,53	4629,30	1.993.053	22.446.829
Banco Familiar \$	us\$	884,6	4629,30	4.095.079	
SUBTOTALES				6.088.131	22.446.829
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$	154.930,61	4629,30	717.220.255	
SUBTOTALES					
TOTALES					
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES (DETALLAR)				0	
SUBTOTALES					
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristalado	us\$	174.516,0	4642,16	810.131.194	170.093.458
SUBTOTALES				810.131.194	170.093.458
TOTALES				816.219.325	192.540.287

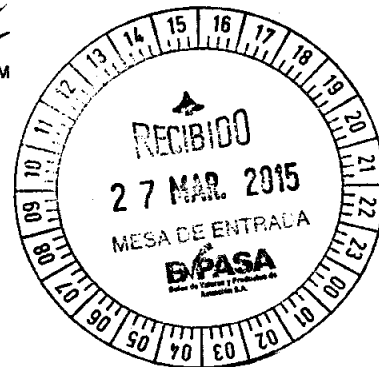
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 31/12/14

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	
							31/12/2014	31/12/2013
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				684.119.530			684.119.530	218.537.881
Honorarios y Remuneraciones por servicios				361.688.273	647.576.653		1.009.264.926	1.167.699.718
Sueldos y Jornales				243.065.988			243.065.988	203.108.986
Contribuciones Sociales				40.327.989			40.327.989	35.479.958
Regalías y honorarios por servicios técnicos				204.501.363			204.501.363	228.551.136
Gastos de publicidad y propaganda				163.576.095			163.576.095	150.056.614
Intereses, multas y recargos impositivos							0	38.415
Impuestos, tasas y contribuciones				68.000.463			68.000.463	71.769.587
Intereses a bancos e instituciones financieras				144.327.717			144.327.717	65.199.034
Amortización bienes de uso				108.965.780			108.965.780	94.217.827
Amortización Activos intangibles				10.113.179			10.113.179	17.767.814
otros gastos no detallados						1.209.471.995	1.209.471.995	9.501.038.970
Costo de venta	9.506.322.777						9.506.322.777	
Total ejercicio actual	9.506.322.777	0		2.028.686.377	647.576.653	1.209.471.995	13.392.057.802	
Total ejercicio anterior	8.050.801.367			1.389.358.929	856.485.277	1.459.820.367		11.753.465.940

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABOG. JUAN AVALOS
SÍNDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

**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 31/12/2014
DATOS ESTADÍSTICOS**

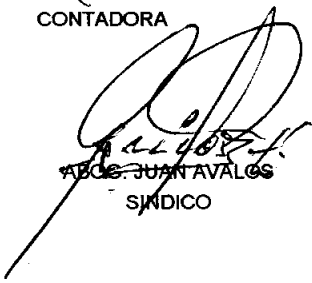
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2014	31/12/2013
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	15.775.377.309	13.041.059.462
Cantidad de Empleados y Obreros	12	9
Consumo de Energía	17.378.798	16.114.576
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		


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.

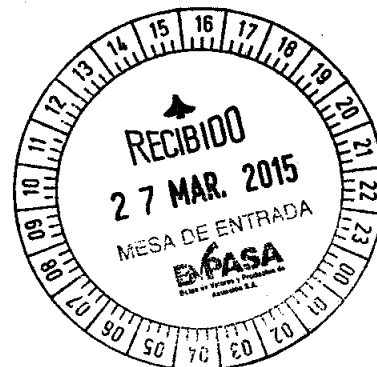

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABCG. JUAN AVALOS
SINDICO



A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



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

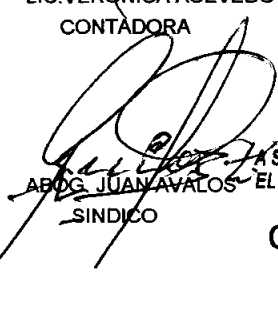
EMSA INMOBILIARIA S.A.		
BALANCE GENERAL AL 31/12/2014		
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO		
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2014	31/12/2013
Liquidez (1)	3,79	4,13
Endeudamiento (2)	2,00	2,10
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio	0,59	0,42
(1) Activo Corriente	(2) Total de Pasivo	(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

ANEXO J

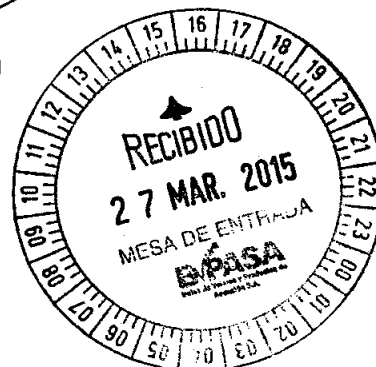

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALOS
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2014

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

En el año 1994, se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.


En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); representada por trescientas cincuenta acciones nominativas (350) de Guaraníes diez millones (10.000.000) cada acción.

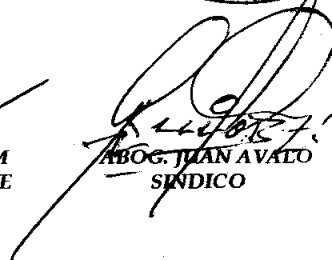
La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.





LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARO EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALO
SÍNDICO


A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

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.

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABOG. FIAN AVALO
SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA

Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



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 2014.

2.6 Moneda extranjera

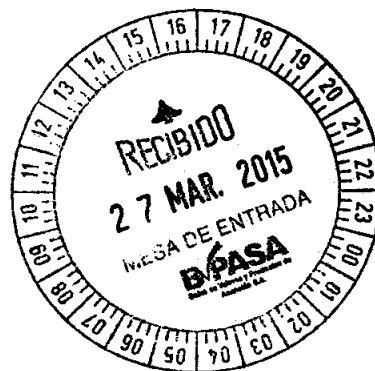
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2014 fue establecido el tipo de cambio 4629.30 para los activos y de 4.642.16 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

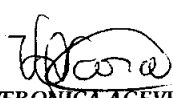
3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:

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


DESCRIPCION	31/12/14	31/12/13
Caja y Recaudaciones a depositar	47.413.200	78.688.675
Bancos	855.270.036	308.239.102
TOTAL	902.683.236	386.927.777





LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVALO
- SINDICO

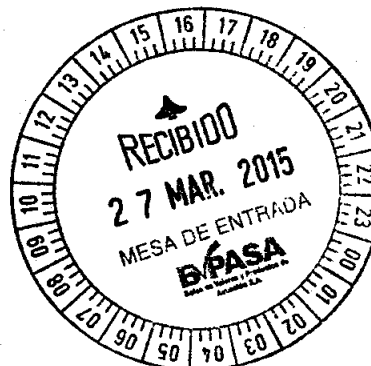

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Gasto de terceros a recuperar*	34.381.826	1.743.671
Garantía de Alquiler*	10.700.000	10.700.000
Gastos a Recuperar Clientes	9.504.723	13.531.255
Intereses a Vencer	38.996.626	90.637.964
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	2.424.463	8.800.000
Deudores Varios	0	0
I.V.A Crédito 10%	0	54.427.047
I.V.A Crédito 5%	22.347.211	0
Anticipos a Proveedores	11.969.120	0
Viáticos a Reponer	0	0
Anticipo por Limpieza de Lotes	0	10.320.000
Anticipo Comisión Pronet	0	0
Anticipos a Rendir	0	0
Seguros a Vencer	2.293.973	889.537
Débitos a Regularizar	210.000	0
Comis a Cobrar Bancard	0	9.079.635
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
Proyecto de Loteamientos	1.000.000	0
TOTAL	130.000.000	187.289.809

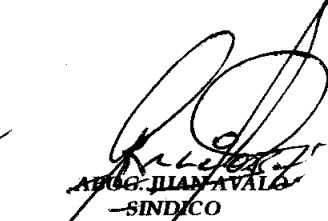
* En el periodo diciembre 2013 la cuenta Gastos de terceros a recuperar y Garantía de Alquiler se visualizaba como Otros valores, a partir del Periodo 2014 se unificaron dentro del rubro de Créditos-Corriente




 LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
 CONTADORA


 ABG. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 ABG. JUAN AVILA
 -SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

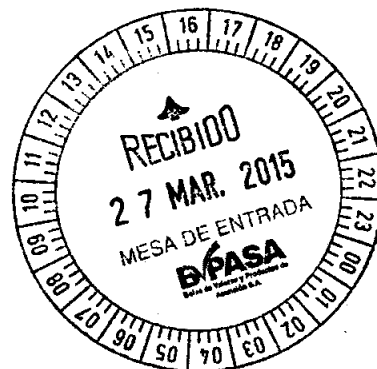
El saldo al 31 de diciembre del 2014 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2015
Créditos corriente	6.245.819.792	5.374.839.468
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	4.028.891.284	3.393.476.891
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.216.928.508	1.981.362.577
Créditos No corriente	36.556.484.319	32.509.593.922
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	25.762.253.205	22.711.818.015
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	10.794.231.114	9.797.775.907
TOTAL	42.802.304.111	37.884.433.390

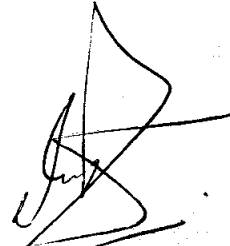
En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.


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.





 LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
 CONTADORA


 ARQ. EDGAR SALUM
 PRESIDENTE


 DR. ERIC SALUM
 VICEPRESIDENTE


 MOC JUAN AVALOS
 SINDICO


 A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
 EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
 CASCO & ASOCIADOS



3.4 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	31/12/2014	31/12/2015
INMUEBLES - LOTEADOS	18.345.514.504	18.523.786.646
Fracción Yrupe	18.564.186	27.555.366
Fracción Margarita	716.666	716.666
Fracción Porvenir	3.417.874	4.284.532
Fracción Yby Yau	256.735.218	283.831.361
Fracción San Carlos III	1.022.169.063	1.180.515.172
Fracción Maria Inés III	42.283.600	46.255.776
Fracción Tajy Poty	34.367.563	36.802.411
Fracción Paseo Yukyry - Luque	180.722.242	196.200.963
Fracción La Victoria - San Lorenzo	46.433.565	48.479.020
Fraccion Campo Verde	330.321.766	349.374.918
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	220.000.000
Fraccion Peñon del Norte- Limpio	213.500.359	223.566.359
Fraccion Yvyrary - Concepción	292.153.945	318.571.843
Fraccion Parques de San Ignacio	4.009.160.266	4.079.553.130
Fraccion Paseo Universitario Ex-Welco	2.177.139.879	2.301.061.607
Fraccion Maria Inés IV	49.335.000	54.190.500
Fraccion Prop. Minga Guazu Km 19	904.140.518	535.895.458
Fraccion Los Lapachos - José D. Ocampos	133.050.434	137.506.634
Compra de Lotes a Plazo	434.066.450	479.376.950
Fracción Villa Arminda I	217.235.910	0
CREDITO NO CORRIENTE	4.354.700	0
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fraccion en curso Minga Guazu Km19		
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	936.840.942	9383.645.970
Fraccion en Curso Propiedad de Ita	301.737.721	70.000.000
Propiedad Puerto de Concepción	91.900.000	90.000.000
Fracción en Curso Km 14 Acaray	717.220.255	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	286.773.239	0
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	173.581.282	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.290.300.702	0
Fracción en Curso Peñón del Norte II	241.523.708	0
Fracción en Curso Concepción (Zavala)	130.112.644	0
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	184.781.436	0

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABOG. JUAN AVALOS
-SINDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA

Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



3.5 Inversiones

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.

El saldo al 31 de diciembre del 2014 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	10.730.164	27.360.514
Derechos Fiduciarios Caja Medica	5.089.102	
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	15.819.266	27.360.514

3.6 Créditos - No Corriente

El rubro Juicio s/Causa 161/14 "Arsenio Maldonado y Otros" está compuesta por una deuda a recuperar según demanda presentada en el Ministerio Publico Unidad N°5 Región 8 - Concepción Carpeta Fiscal N°161/2014, presentada en el mes de enero del 2014.

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Juicio s/Causa 161/14 "Arsenio Maldonado y Otros"	530.507.850	0
(-) Previsión Judiciales	-149.338.957	0
Intereses a Vencer Bonos	21.090.722	0
Documentos a Cobrar	0	0
Cuenta a Cobrar Alberto Benitez	46.116.500	0
TOTAL	348.275.115	0

3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Bienes en operación	956.598.567	825.545.626
Obras en Curso	10.072.728	0
Depreciación acumulada	-433.542.123	-351.522.423
TOTAL	533.129.172	474.023.203

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ASOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS
ABOG. JUAN AVILA
SINDICO



3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Bienes Intangibles	146.021.738	84.866.738
Amortización acumulada	-78.863.103	-68.749.924
TOTAL	67.158.635	16.116.814

3.9 Cuentas a Pagar

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2014 se detallan más abajo:

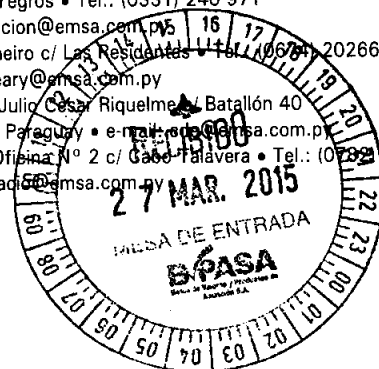
DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Cuentas a Pagar - Corto Plazo		
Proveedores Locales	633.484.898	16.798.950
Propiet. de Fracciones en Adm.	952.535.964	977.672.223
Proveedor Fondo Fijo	12.484.600	0
Prov. Tarjeta de credito	0	2.379.797
TOTAL	1.598.505.462	996.850.970

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Sueldos y jornales a pagar	44.980.390	40.242.892
Aporte y retenciones a pagar	6.097.682	5.154.081
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	550.000
Remuneración Pers. Sup a pagar	31.900.000	0
Provisiones Varias	13.158.800	0
IVA a Pagar	0	19.488.024
Impuesto a la Renta a Pagar	53.631.510	158.334.806
Retención de impuestos	0	7.028.740
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	279.000
TOTAL	149.768.782	221.042.743

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N. CONTADORA
 ARO EDGAR SALUM PRESIDENTE
 DR. ERIC SALUM VICEPRESIDENTE
 ABOG. JUAN AVILA SINDICO



3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo y a largo plazo refleja una deuda hipotecaria cuyos saldo a vencer es en marzo del 2015, y otra deuda por la compra de una propiedad a pagarse en el siguiente Periodo. Está compuesta por las siguientes obligaciones:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2015
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	132.543.883	0
Créditos a Regularizar	282.829	0
Sobregiros Bancarios	0	0
Otros Documentos a Pagar	0	0
TOTAL	132.826.712	0
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	900.000.000	1.387.500.000
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	810.131.194	798.922.032
TOTAL	1.710.131.194	2.186.422.032

*La cuenta Doc. a Pagar Allende, Prop. San Ignacio-Hipoteca/ Doc. a Pagar Cristaldo, Prop Concepción en el periodo 2013 se exponía dentro de Cuentas a Pagar pero para una mejor exposición a a partir del periodo 2014 pasaron a formar parte de Otros Pasivos No Corrientes

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 2014 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2015
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	1.129.641.744	1.298.344.469
2. Préstamos Bancarios USD.	0	170.093.458
TOTAL	1.129.641.744	1.468.437.927
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	1.435.205.674	2.152.808.511
2. Prestamos Caja Medica	1.214.017.794	1.587.561.730
3. Préstamos Bancarios	166.483.664	0
TOTAL	2.815.707.132	3.740.370.241

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

DR. JUAN AVALOS
SÍNDICO



3.13 Bonos y Obligaciones:

Según Res. CNV N° 77/E/13 de fecha 23 de diciembre, fue aprobado el Programa de Emisión Global de Bonos G1 de Emsa Inmobiliaria S.A por un monto máximo de hasta 3.800.000.000. Y el 17 de enero del 2014 fue autorizado por Acta de Directorio N° 42 bajo la Res 1243/14 de BVPASA la emisión de bonos de la Serie I y II.

En fecha 11 de noviembre del 2014 según Acta de Directorio N°56 se autoriza una nueva emisión de la Serie III y IV registrada s/ Res. BVPASA N° 1323/14 de fecha 18/11/2014 que está compuesta como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Bonos Serie I	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	261.780.820	0
Bonos Serie II	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	359.013.690	0
Bonos Serie III	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie III	195.178.077	0
Bonos Serie IV	800.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	598.027.393	0
TOTAL	3.675.356.145	0

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Créditos Corrientes	6.245.819.792	5.374.839.468
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	4.028.891.284	3.393.476.891
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.216.928.508	1.981.362.577
Créditos No Corrientes	36.556.484.319	32.509.593.922
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	25.762.253.205	22.711.818.015
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	10.794.231.114	9.797.775.907
TOTAL		

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

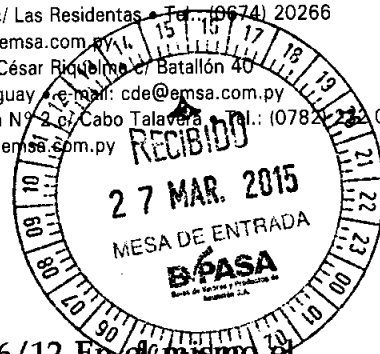
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

ABIG. JUAN AVAZO
SÍNDICO

A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS



4. Patrimonio Neto.

El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 22/06/12 En el mismo el capital asciende a Gs. 3.500.000.000.- (Garaníes tres mil quinientos millones). Según consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 21/04/2014 integran Gs. 500.000.000 (Garaníes quinientos millones) hasta completar Gs. 3.000.000.000.- (Garaníes tres mil millones).- De esta forma el capital social quedo compuesto como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
Capital Integrado	3.000.000.000	2.500.000.000
Reserva Legal	309.534.104	199.237.348
Reserva de Revaluó	204.171.567	181.107.956
Resultado del Ejercicio	2.095.638.357	1.053.543.883
Resultados Acumulados	0	169.894.153
TOTAL	5.609.343.028	4.103.783.340

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	3.541.742.331	2.147.375.452
Venta de Lotes Administrados	8.760.095.236	7.706.249.713
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.488.358.733	2.134.656.490
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	810.102.457	1.043.959.625
Otros Ingresos No Operativos	175.078.552	8.818.182
TOTAL		

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	31/12/2014	31/12/2013
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-8.760.095.249	-7.709.093.640
Costo de Venta de B.A.F	-18.845.814	-2.454.545
Costo de Venta Lotes Propios	-727.381.714	-339.253.182
TOTAL		

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

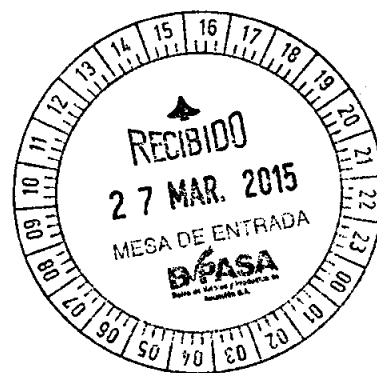
ABG. JUAN AVALO
SINDICO

7. 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.

8. 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.





LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


ABOG. JUAN AVANZO
SÍNDICO


A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores
Presidente y Miembros del Directorio de
EMSA INMOBILIARIA S.A.**

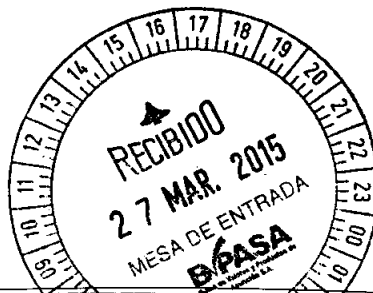
Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Emsa Inmobiliaria Sociedad Anónima** que comprenden el Balance General al 31 de diciembre 2014 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias adjuntas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes en fecha 25 de marzo de 2014 y emitieron un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad

La administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros, de conformidad con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con normas contables vigentes en la República del 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 sean debidas a fraudes o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría y las "Normas Básicas para la Auditoría Externa de Estados Financieros de las Entidades Fiscalizadas por la Comisión Nacional de Valores" establecidas en la Resolución N° 823/04, Anexo V de 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 representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencias 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 hacer, esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno vigente relevante a la preparación y presentación razonable de los estados contables por 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 financieras usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados contables. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.




DR. LUIS ALBERTO CASCO B.



CASCO & ASOCIADOS

Contadores Públicos

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación patrimonial y financiera de **Emsa Inmobiliaria S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con normas contables vigentes en la República del Paraguay.

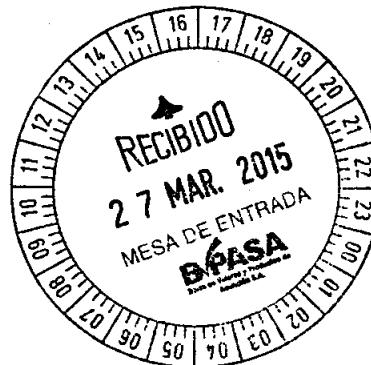
Asunción, 11 de marzo de 2015



Dr. Luis A. Casco B. (Socio)
Matricula Profesional de Contador Público CCP C-62

CASCO & ASOCIADOS - CONTADORES PUBLICOS
Matricula de Firma Profesional CCP F-65
Registro legal de la firma ante la autoridad de control: RUC 80055013-7
Paraguari nro. 937 c/ Manuel Domínguez - Asunción

Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS
Contadores Públicos



INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 24 de marzo del 2015

Señores

Accionistas de la Firma

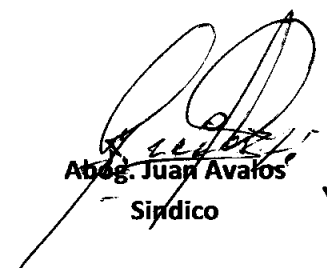
Emsa Inmobiliaria S.A

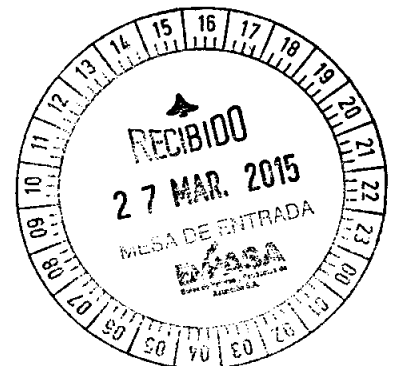
Presente:


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 Octubre a Diciembre del 2014.

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 Avaros
Síndico




A SOLO EFECTO DE REFERENCIAR CON
EL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA
Dr. Luis A. Casco B.
CASCO & ASOCIADOS