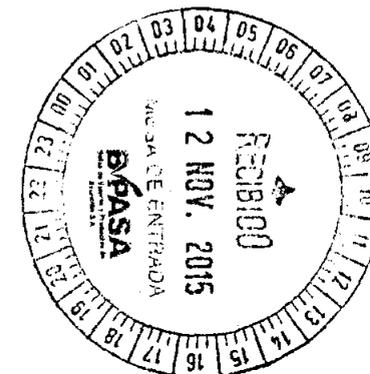


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30/09/2016 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR**

	30/09/2016	30/09/2014		30/09/2016	30/09/2014
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades. Notas 3.1	313.404.987	419.416.937	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	1.834.898.577	1.094.048.692
Créditos Nota 3.2	389.819.263	308.484.575	Provisiones - Nota 3.10	181.973.463	145.072.298
Bienes de cambio Nota 3.4	10.371.796.243	10.513.273.063	Otros pasivos Nota 3.11	794.337.015	238.992.283
inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	30.663.998	55.963.928	Deudas financieras Nota 3.12	741.687.672	821.443.114
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>11.105.683.901</b>	<b>11.297.138.501</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>3.352.696.727</b>	<b>2.299.556.367</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos Notas Estados Contables 3.6	517.573.637	410.097.372	Otros Pasivos - Nota 3.11	984.460.462	1.683.341.243
Bienes de cambio - Nota 3.4	6.590.139.724	2.036.470.388	Deudas financieras Nota 3.12	1.847.582.172	3.204.674.461
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	566.093.605	517.335.281	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	5.931.287.648	1.620.794.510
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	71.720.745	77.271.814			
			<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>8.763.330.282</b>	<b>6.508.810.214</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>12.116.027.009</b>	<b>8.808.366.581</b>
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>7.745.527.711</b>	<b>3.041.174.856</b>	<b>PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)</b>	<b>6.735.184.603</b>	<b>6.529.946.775</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>18.851.211.612</b>	<b>14.338.313.356</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>18.851.211.612</b>	<b>14.338.313.356</b>



CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	30/09/2016	30/09/2014	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	30/09/2016	30/09/2014
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	4.995.024.969	3.706.288.955	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	4.995.024.969	3.706.288.955
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2.700.137.486	2.171.410.041	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	2.700.137.466	2.171.410.041
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	29.101.894.061	23.372.884.129	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	29.101.894.061	23.372.884.129
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	11.248.155.655	10.647.326.579	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	11.248.155.655	10.647.326.579
<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA</b>	<b>48.045.212.161</b>	<b>39.897.909.704</b>	<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA</b>	<b>48.045.212.161</b>	<b>39.897.909.704</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARG. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. O'leary**

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

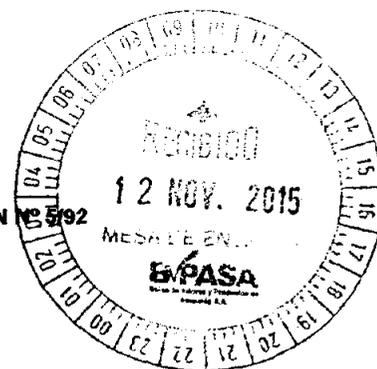
**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saniagnacio@emsa.com.py



UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
SALUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION 15.992



## EMSA INMOBILIARIA S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 30/09/2015 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/09/2015	30/09/2014
<b>INGRESOS - Nota 5</b>		
Venta de Lotes Propios	2.461.719.907	2.791.091.033
Venta de Lotes Administrados	6.311.393.558	6.594.980.543
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	1.692.508.633	1.923.652.790
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	624.063.503	588.244.317
Otros Ingresos no Operativos	504.749.618	157.562.735
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>11.594.435.219</b>	<b>12.055.531.418</b>
<b>EGRESOS - Nota 6</b>		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-6.311.393.566	-6.594.980.544
Costo de Venta B.A.F	-98.330.813	0
Costo de Venta de Lotes Propios	-444.345.769	-555.320.605
<b>Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6</b>	<b>-8.854.070.148</b>	<b>-7.150.301.149</b>
Gastos de comercialización ANEXO H	-527.837.382	-584.961.117
Gastos de administración ANEXO H	-1.078.545.860	-1.160.860.512
Otros gastos ANEXO H	-1.212.213.940	-1.023.193.929
<b>Resultado financiero y por tenencia</b>	<b>1.921.767.889</b>	<b>2.136.214.711</b>
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
<b>Ganancia del Ejercicio Nota 4</b>	<b>1.921.767.889</b>	<b>2.136.214.711</b>

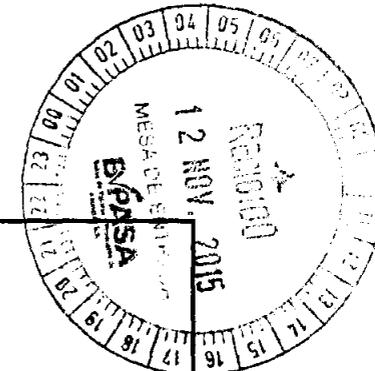
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

Por el ejercicio finalizado el 30/09/15 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS									Ejercicio finalizado el		
	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	30/09/2015	30/09/2014	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revaluos		Reserva Legal	Otras reservas		Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto	
Saldo al inicio del ejercicio	3.000.000.000			204.171.567	3.204.171.567	309.534.104		309.534.104	1.053.543.883	5.809.344.028	4.103.783.340
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)							0	0		0	0
* Saldos ajustados	3.000.000.000	0	0	204.171.567	3.204.171.567	309.534.104	0	309.534.104	1.053.543.883	5.809.344.028	4.103.783.340
Suscripción de acciones ordinarias	500.000.000				500.000.000					500.000.000	0
Clase de votos valor nominal					0			0		0	0
Capitalización del revaluó (1)					0			0		0	0
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0			0		0	0
Distribución de resultados acumulados (1)					0			0		-1.300.000.000	-484.894.153
* Reserva Legal					0			0		0	0
* Otras Reservas					0			0		0	0
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0			0		0	-238.543.883
Revaluó (Nota)				4.072.886	4.072.886			0		4.072.886	13.186.761
Resultado Acumulado					0			0		0	0
Aportes irrevocables					0			0		0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0			0	2.136.414.710	1.921.767.889	2.136.414.710
Saldo al cierre del ejercicio	3.500.000.000	0	0	208.244.253	3.708.244.253	309.534.104	0	309.534.104	3.189.958.593	6.735.184.803	5.529.946.775

Según Asamblea Ordinaria celebrada el : 14/04/2015

LIC. VERÓNICA AGEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GÓRZALEZ  
SINDICO

Asunción  
Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

Concepción  
Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

Juan E. Oleary  
Avda. Caciague Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

Ciudad del Este  
Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

San Ignacio  
Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py



UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
SALUM & WENZ

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

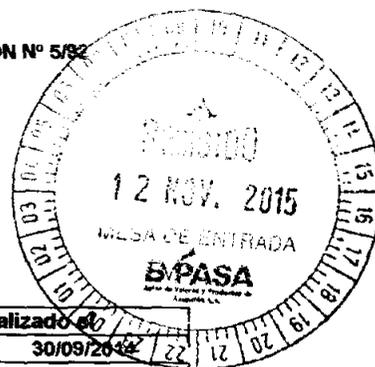
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/82

## EMSA INMOBILIARIA S.A.

### ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 30/09/2015 comparativo con el periodo anterior



	Ejercicio finalizado el	
	30/09/2015	30/09/2014
<b>VARIACION DE FONDOS</b>		
Fondos al inicio del ejercicio	902.683.236	386.927.777
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	902.683.236	386.927.777
Aumento (Disminución) de fondos	-589.278.239	32.489.160
Fondos al cierre del ejercicio	<b>313.404.997</b>	<b>419.416.937</b>
<b>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</b>		
Ventas netas (cobro neto)	11.592.353.749	11.607.744.890
Costo de Ventas (Pago Neto)	-9.583.484.050	-8.393.769.687
Efectivo pagado a empleados	-353.406.130	-202.688.079
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-379.869.251	-435.342.314
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-1.916.465.031	-2.169.139.214
<b>Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos</b>	<b>-640.870.713</b>	<b>406.805.596</b>
Impuesto a la Renta	0	0
<b>Efectivo Neto de actividades de operación</b>	<b>-640.870.713</b>	<b>406.805.596</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</b>		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-37.526.543	-128.397.107
<b>Efectivo Neto en actividades de inversión</b>	<b>-37.526.543</b>	<b>-128.397.107</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Aumento de Capital	500.000.000	500.000.000
Pago préstamos e intereses	834.972.001	238.974.824
Dividendos Pagados	-1.007.456.117	-984.894.153
	0	0
<b>Efectivo Neto en actividades de financieras</b>	<b>327.515.884</b>	<b>-245.919.329</b>
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-238.396.867	0
<b>Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes</b>	<b>-589.278.239</b>	<b>32.489.160</b>
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	902.683.236	386.927.777
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	<b>313.404.997</b>	<b>419.416.937</b>

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

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

#### Asunción

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

#### Concepción

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

#### Juan E. Oleary

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

#### Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

#### San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2015****1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD****1.1 El Ente.**

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

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

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

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

Por ultimo, en fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. -(Guaraníes Seis mil millones ) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

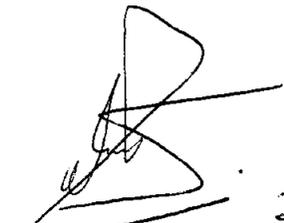
La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.



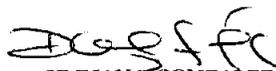
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE



ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. Oleary**

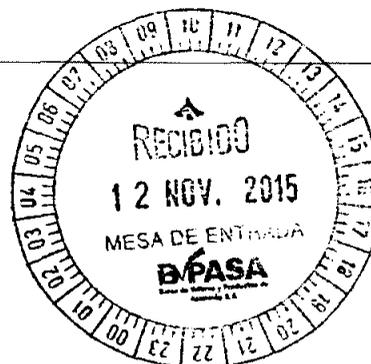
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py



## 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. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

#### Asunción

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

#### Concepción

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

#### Juan E. Oleary

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

#### Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

#### San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
santignacio@emsa.com.py

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

### 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 30 de setiembre del 2015.

### 2.6 Moneda extranjera

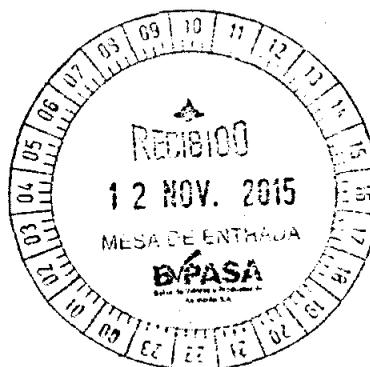
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 30 de setiembre del 2015 fue establecido el tipo de cambio 5631.08 para los activos y de 5641.09 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad 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:

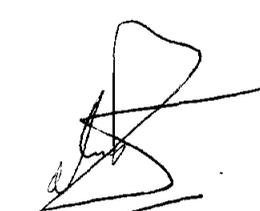
DESCRIPCIÓN	2015	2014
Caja y Recaudaciones a depositar	125.956.379	104.656.344
Bancos	187.448.618	314.760.593
<b>TOTAL</b>	<b>313.404.997</b>	<b>419.416.937</b>



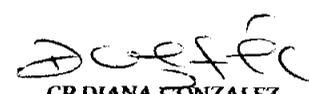

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE



ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. O'leary**

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saignacio@emsa.com.py

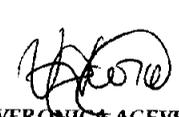
La mejor inversión es la que se  
hace pensando en el futuro



### 3.2 Créditos - Corriente

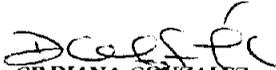
La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

DESCRIPCION	2014/2015	2015/2016
Gasto de terceros a recuperar*	49.430.056	27.595.244
Garantía de Alquiler*	11.300.000	10.700.000
Gastos a Recuperar Clientes	9.742.944	10.842.653
Intereses a Vencer	47.659.832	69.646.231
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	2.650.000
Documento a Cobrar C.P	22.524.481	0
Deudores Varios	0	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	5.268.173
Anticipos a Proveedores	4.400.000	0
Anticipos a Rendir	3.863.060	71.000
Seguros a Vencer	6.504.347	4.021.636
Débitos a Regularizar	18.633.679	1.152.408
Partidas a Compensar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	215.760.864	175.537.230
Proyecto de Loteamientos	0	1.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>389.519.263</b>	<b>388.004.574</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

#### Asunción

Mcal. Estigarribia Nº 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

#### Concepción

Brasil Nº 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

#### Juan E. O'leary

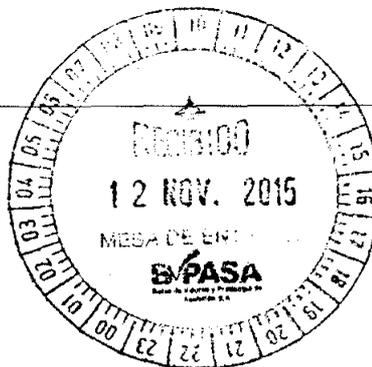
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

#### Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

#### San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saignacio@emsa.com.py



### 3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 30 de setiembre del 2015 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
<b>Créditos corriente</b>	<b>7.695.162.435</b>	<b>5.877.698.996</b>
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	4.995.024.969	3.706.288.955
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.700.137.466	2.171.410.041
<b>Créditos No corriente</b>	<b>40.350.049.716</b>	<b>34.020.210.708</b>
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	29.101.894.061	23.372.884.129
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	11.248.155.655	10.647.326.579
<b>TOTAL</b>	<b>48.045.212.151</b>	<b>39.897.909.704</b>

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.

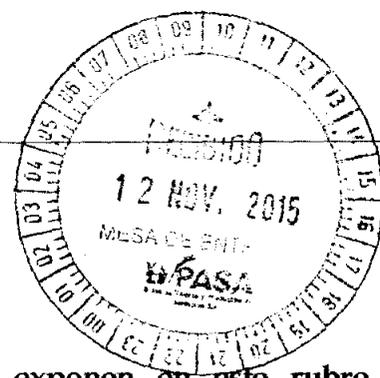
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

  
**LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.**  
**CONTADORA**

  
**DR. ERIC SALUM**  
**PRESIDENTE**

  
**ARQ. EDGAR E. SALUM**  
**VICEPRESIDENTE**

  
**CP. DIANA GONZALEZ**  
**SINDICO**



### 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.

CRECIENTE CORRIENTE	IMPORTE	IMPORTE
INMUEBLES LOTEADOS	10.571.726.243	10.571.726.243
Fracción Yrupe	12.349.230	21.687.438
Fracción Margarita	716.666	716.666
Fracción Porvenir	2.751.214	3.728.982
Fracción Yby Yau	240.068.358	266.039.491
Fracción San Carlos III y IV	928.529.157	1.072.188.632
Fracción Maria Inés III	38.445.103	43.257.547
Fracción Tajy Poty	32.518.015	35.257.219
Fracción Paseo Yukyry - Luque	169.670.498	186.342.305
Fracción La Victoria - San Lorenzo	45.122.377	47.272.726
Fraccion Campo Verde	321.850.570	337.385.785
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	220.000.000
Fraccion Peñon del Norte- Limpio	207.816.359	218.344.359
Fraccion Yvyrary - Concepción	272.946.172	301.094.500
Fraccion Parques de San Ignacio	3.948.083.146	4.036.029.226
Fraccion Paseo Universitario Ex-Welco	2.107.401.959	2.218.033.319
Fraccion Maria Inés IV	45.493.500	50.973.000
Fraccion Prop. Minga Guazu Km 19	891.071.030	910.622.134
Fraccion Los Lapachos - José D. Ocampos	129.443.034	134.535.834
Compra de Lotes a Plazo	452.596.050	409.763.900
Fracción Villa Arminda I	200.200.090	0
Fracción Villa Arminda II	90.153.472	0
fracción Peñón del Norte II	240.570.243	0
CRECIENTE NO CORRIENTE	4.596.175.778	2.036.470.485
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fraccion en curso Minga Guazu Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	1.004.020.650	936.840.942
Fraccion en Curso Propiedad de Ita	301.737.721	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción	0	90.400.000
Fracción en Curso Km 14 Acaray	827.361.655	561.054.239
Fracción en Curso Cdad Horqueta	290.023.712	50.942.966
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau-Araujo	671.314.183	95.494.520
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.297.844.335	0
Fracción en Curso Concepción (Zabala)	352.559.379	0
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II - Anatolio	287.619.966	0
Fracción en Curso Galeano - Oleary	830.931.305	0
fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	267.999.080	0
fracción en Curso San Juan - Misiones	458.727.738	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

Asunción

Mcal. Estigambía Nº 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5

ventas@emsa.com.py

Concepción

Brasil Nº 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971

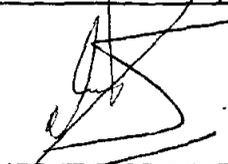
concepcion@emsa.com.py

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

Juan E. O'leary

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266

oleary@emsa.com.py

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347

cde@emsa.com.py

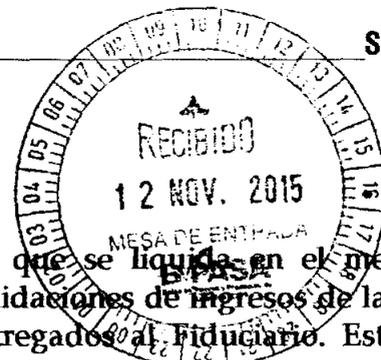
  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090

sarignacio@emsa.com.py

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



### 3.5 Inversiones

Este rubro está compuesto por inversiones transitorias que se liquidan 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 30 de setiembre del 2015 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	30/09/2015	30/09/2014
<b>Inversiones temporarias</b>		<b>55.963.926</b>
Derechos Fiduciarios Caja Ande	25.574.296	19.746.163
Derechos Fiduciarios Caja Medica	5.089.102	36.217.763
<b>Inversiones Permanentes</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		0
<b>TOTAL</b>	<b>30.663.398</b>	<b>55.963.926</b>

### 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.

El rubro Intereses a Vencer Bonos corresponde a los intereses de los bonos emitidos según Programa de Emisión Global que consta en Acta de Directorio N°35 e inscrita según Resolución CNV N°77E/13 de fecha 23/12/2013

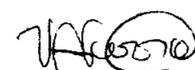
DESCRIPCIÓN	30/09/2015	30/09/2014
Cuentas a Cobrar - Concepción	330.876.430	410.097.372
Intereses a Vencer Bonos	186.697.207	0
Documentos a Cobrar		0
<b>TOTAL</b>	<b>517.573.637</b>	<b>410.097.372</b>

\*La Cuenta a Cobrar-Concepción está compuesta por la deuda a recuperar según demanda iniciada en el periodo 2014, En el informe del periodo anterior se visualizaba como Juicio s/Causa 161/14 "Arsenio Maldonado y/otros"

### 3.7 Bienes de Uso

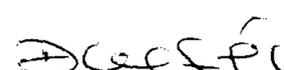
En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de setiembre del 2015 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	30/09/2015	30/09/2014
Bienes en operación	1.074.227.774	907.937.992
Obras en Curso		10.072.728
Depreciación acumulada	-508.134.169	-400.675.439
<b>TOTAL</b>	<b>566.093.605</b>	<b>517.335.281</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

#### Asunción

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

#### Concepción

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

#### Juan E. O'leary

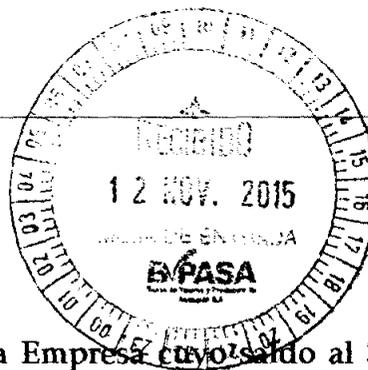
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

#### Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

#### San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanicigacio@emsa.com.py



### 3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 30 de setiembre del 2015 es como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
Bienes Intangibles	152.782.647	146.021.738
Amortización acumulada	-81.061.902	-68.749.924
<b>TOTAL</b>	<b>71.720.745</b>	<b>77.271.814</b>

### 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 30 de setiembre del 2015 se detallan más abajo:

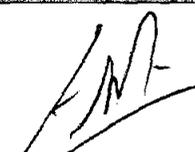
DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
Cuentas a Pagar - Corrientes		
Proveedores Locales	955.019.082	179.871.261
Propiet. de Fracciones en Adm.	671.179.128	897.828.548
Proveedor Fondo Fijo	8.500.367	16.348.883
<b>TOTAL</b>	<b>1.634.700.577</b>	<b>1.894.048.692</b>

### 3.10 Provisiones

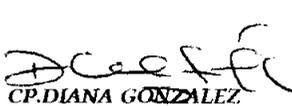
Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
Sueldos y jornales a pagar	43.087.855	54.779.990
Aporte y retenciones a pagar	8.711.432	5.625.932
Honorarios a Pagar	330.000	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	50.600.000	31.900.000
Provisiones Varias	70.640.446	48.899.374
IVA a Pagar	6.063.349	0
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	2.540.381	3.867.002
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>181.973.463</b>	<b>145.072.298</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ABQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
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:

DESCRIPCIÓN	30/09/2015	30/09/2014
<b>Otros Pasivos - Corriente</b>		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	640.000.000	238.543.883
Créditos a Regularizar	772.509	448.380
Sobregiros Bancarios	35.228.890	0
Documentos a Pagar	111.835.616	0
Escrituraciones Gladys Carrillo	1.850.000	
Escrituraciones Lilia Ballasch	2.100.000	
Escrituraciones Ana Paiva	2.550.000	
<b>TOTAL</b>	<b>794.537.015</b>	<b>238.543.883</b>
<b>Otros Pasivos - No Corriente</b>		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	900.000.000
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	984.460.462	783.341.243
<b>TOTAL</b>	<b>984.460.462</b>	<b>1.683.341.243</b>

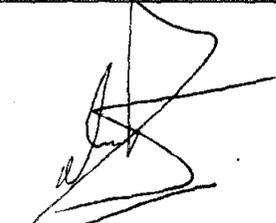
### 3.12 Deudas financieras

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 30 de setiembre del 2015 detallan más abajo:

DESCRIPCIÓN	30/09/2015	30/09/2014
<b>Deudas financieras -Corto Plazo</b>		
1. Préstamos Bancarios Gs.	741.687.672	821.443.114
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>741.687.672</b>	<b>821.443.114</b>
<b>Deudas financieras -Largo Plazo</b>		
1. Prestamos Caja Ande	897.003.549	1.629.252.546
2. Prestamos Caja Medica	933.859.882	1.338.532.488
3. Préstamos Bancarios	16.718.741	236.889.427
<b>TOTAL</b>	<b>1.847.582.172</b>	<b>3.204.674.461</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 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 está compuesta como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2015	31/12/2014
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	186.986.300	261.780.820
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	279.232.870	359.013.690
Bonos Serie III	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie III	146.739.722	0
Bonos Serie IV	800.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	508.602.736	0
Bonos Serie V	1.500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie V	1.009.726.020	0
<b>TOTAL</b>	<b>5.003.287.648</b>	<b>1.660.794.510</b>

### 3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/2015	31/12/2014
<b>Créditos Corrientes</b>	<b>7.695.162.435</b>	<b>5.877.698.996</b>
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	4.995.024.969	3.706.288.955
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.700.137.466	2.171.410.041
<b>Créditos No Corrientes</b>	<b>40.350.049.716</b>	<b>34.020.210.708</b>
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	29.101.894.061	23.372.884.129
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	11.248.155.655	10.647.326.579
<b>TOTAL</b>	<b>48.045.212.151</b>	<b>39.897.909.704</b>

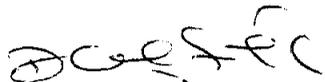
Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa por no haberse emitido aun factura en aplicación del criterio de lo percibido.

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. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

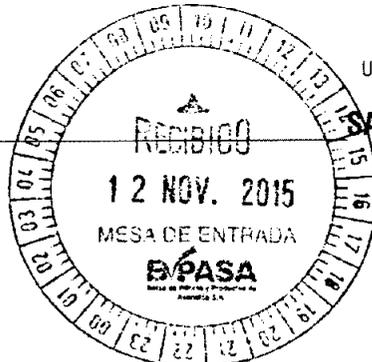
  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



# EMSA Inmobiliaria

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



UNA EMPRESA DEL GRUPO SALUM&WENZ

## 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.- (Guaraníes tres mil quinientos millones). Según consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 14/04/2015 integran Gs. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones) hasta completar Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones).-De esta forma el capital social quedo compuesto como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
Capital Integrado	3.500.000.000	3.000.000.000
Reserva Legal	309.534.104	199.237.348
Reserva de Revaluó	208.244.253	194.294.717
Resultado del Ejercicio	1.921.767.889	2.136.414.710
Resultados Acumulados	795.638.357	0
<b>TOTAL</b>	<b>6.735.184.503</b>	<b>5.430.746.775</b>

## 5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/09/2015	30/09/2014
<b>INGRESOS</b>		
Venta de Lotes Propios	2.461.719.907	2.791.091.033
Venta de Lotes Administrados	6.311.393.558	6.594.980.543
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	1.692.508.633	1.923.652.790
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	624.063.503	588.244.317
Otros Ingresos No Operativos	504.749.618	157.562.735
<b>TOTAL</b>	<b>11.594.435.019</b>	<b>12.055.532.418</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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

### 6. Costo de Mercaderías

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

	2015/2015	2015/2014
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-6.311.393.566	- 6.594.980.544
Costo de Venta de B.A.F	-98.330.813	0
Costo de Venta Lotes Propios	-444.345.769	- 555.320.605
<b>TOTAL</b>	<b>-6.854.070.148</b>	<b>-7.149.301.149</b>

### 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



DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE



ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/09/15**

**BIENES DE USO**

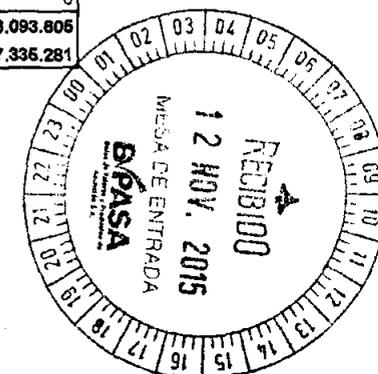
Cuentas	VALOR DE ORIGEN					AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas del Periodo	Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo	Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo	
1. Inmuebles	88.258.085		88.258.085		0	0				0	0
2. Instalaciones	66.259.586			211.500	66.471.086	25.729.245		2.008.380		27.737.625	38.733.461
3. Herramientas y Equipos	53.386.437	3.000.000		1.758.282	58.144.719	35.119.853		5.726.781		40.846.634	17.298.085
4. Equipos de Oficinas	14.675.385			35.601	14.710.986	9.473.165		1.467.817		10.940.982	3.770.004
5. Muebles y Útiles	97.871.927	12.645.303		344.445	110.861.675	36.279.324		6.828.294		43.107.618	67.754.057
6. Equipos de Informática	121.810.854	7.669.503		161.358	129.641.715	98.909.219		8.412.933		107.322.152	22.319.563
7. Rodados	355.480.338	90.586.365		997.584	447.064.287	184.324.430		30.301.980		214.626.410	232.437.877
8. Mejora en Predio Ajeno	158.855.955	87.505.982		971.369	247.333.306	43.706.887		19.845.861		63.552.748	183.780.558
9. Obras en Curso	10.072.728		10.072.728		0					0	0
<b>Total Ejercicio 2015</b>	<b>966.671.296</b>	201.407.153	98.330.813	4.480.139	1.074.227.774	351.522.423	0	74.592.046	0	508.134.169	<b>566.093.605</b>
<b>Total Ejercicio 2014</b>	<b>825.545.826</b>	125.364.046	46.085.713	13.186.761	918.010.721	351.622.428	0	95.236.729	46.085.713	400.675.439	<b>617.335.281</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



Asunción  
Mcal. Estigarribia Nº 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

Concepción  
Brasil Nº 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

Juan E. Oleary  
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

Ciudad del Este  
Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

San Ignacio  
Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saniagnacio@emsa.com.py



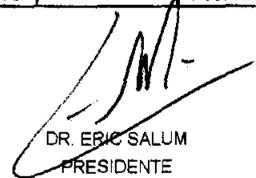
UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
SALUM & WENZ

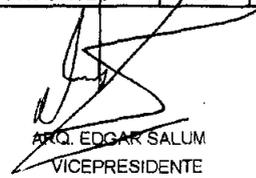
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/09/15**

**ACTIVOS INTANGIBLES**

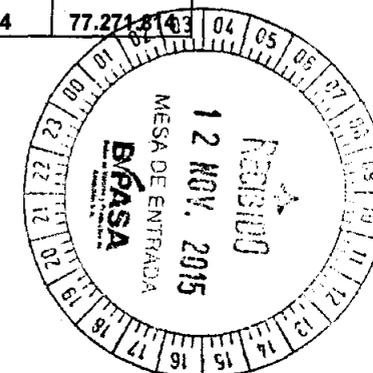
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 30/09/15	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 30/09/2015	
LICENCIA INFORMATICA	146.021.738	6.780.909		152.782.647	78.863.103		2.198.799		81.061.902	71.720.745
<b>TOTAL EJERCICIO ACTUAL</b>	<b>146.021.738</b>	<b>6.780.909</b>	<b>0</b>	<b>152.782.647</b>	<b>78.863.103</b>	<b>0</b>	<b>2.198.799</b>	<b>0</b>	<b>81.061.902</b>	<b>71.720.745</b>
<b>TOTAL EJERCICIO ANTERIOR</b>	<b>84.866.738</b>	<b>61.155.000</b>	<b>0</b>	<b>146.021.738</b>	<b>68.749.924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.749.924</b>	<b>77.271.814</b>

  
 LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
 CONTADORA

  
 DR. ERIC SALUM  
 PRESIDENTE

  
 ARQ. EDGAR SALUM  
 VICEPRESIDENTE

  
 CP. DIANA GONZALEZ  
 SINDICO



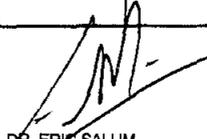
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

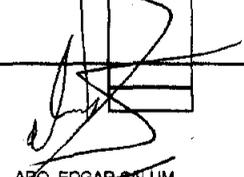
**BALANCE GENERAL AL 30/09/15**

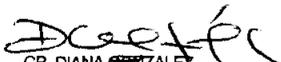
**INVERSIONES, ACCIONES DEBENTURES Y OTROS TITULOS EMITIDOS EN SERIE  
PARTICIPACION EN OTRAS SOCIEDADES**

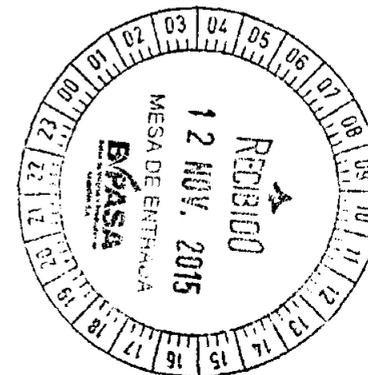
Denominación y características de los valores Emitidos	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrim. Proporcional	Valor de Libros	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor				
								% de Cotización	actividad principal	Capital	Según último balance	
											Resultado	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											

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. Oleary**

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py



UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
SALUM & WENZ

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

ANEXO D

**BALANCE GENERAL AL 30/09/15**

**OTRAS INVERSIONES**

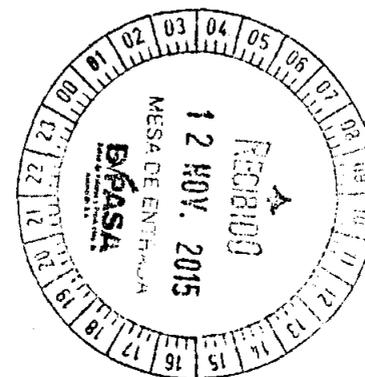
CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
<b>Inversiones Corrientes</b>					
Derechos fiduciarios	55.983.928			30.663.398	55.983.928
Subtotal	55.983.928			30.663.398	55.983.928
<b>Inversiones No Corrientes</b>					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	2.036.470.388			6.590.139.724	2.036.470.388
Subtotal	2.036.470.388			6.590.139.724	2.036.470.388
<b>Total Ejercicio</b>	<b>2.092.434.314</b>			<b>6.620.803.122</b>	<b>2.092.434.314</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



**Asunción**  
Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**  
Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. O'Leary**  
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**  
Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**  
Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saignacio@emsa.com.py

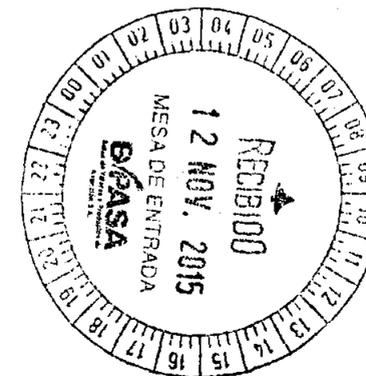


UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
**SALUM&WENZ**

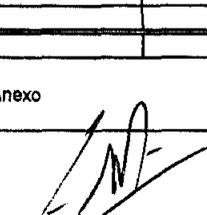
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

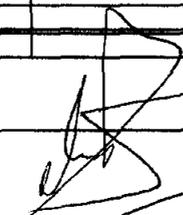
<b>EMSA INMOBILIARIA S.A.</b>					
<b>BALANCE GENERAL AL 30/09/15</b>					
ANEXO E					
<b>PREVISIONES</b>					
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo			sin		
Total					
Incluidas en el Pasivo			movimiento		
Total					
Total					

(\*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo



  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDECO

**Asunción**  
Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**  
Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

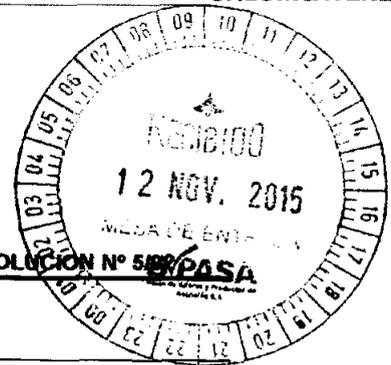
**Juan E. O'leary**  
Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**  
Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**  
Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
saniagnacio@emsa.com.py

 **EMSA**  
**Inmobiliaria**

UNA EMPRESA DEL  
GRUPO  
**SALUM & WENZ**



**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 58/PASA**

## EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO F

### BALANCE GENERAL AL 30/09/14

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

DETALLE	30/09/2015	30/09/2014
<b>I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
Existencias al comienzo del periodo	8.050.801.367	8.050.801.367
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	<b>8.050.801.367</b>	<b>8.050.801.367</b>
a) compras	9.175.065.024	9.612.772.845
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	<b>-6.854.070.148</b>	<b>-7.150.301.149</b>
Existencia al cierre del ejercicio	<b>10.371.796.243</b>	<b>10.513.273.063</b>
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
<b>II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS</b>		
<b>COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS</b>	<b>6.854.070.148</b>	<b>7.150.301.149</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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



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 30/09/15

#### ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/09/2015	30/09/2014
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Banco Continental \$	us\$	0	0	0	2.959.639
Banco Familiar \$	us\$	96,33	5631,08	542.442	
<b>SUBTOTALES</b>				<b>542.442</b>	<b>2.959.639</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$	146.928	5631,08	827.361.655	561.054.239
<b>SUBTOTALES</b>				<b>827.361.655</b>	<b>561.054.239</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>					
General S.A de Servicios	us\$	4004	5641,09	22.586.056	0
Eurocar S.A	us\$	14187	5641,09	80.030.144	
Asiana Motor S.A	us\$	7543	5641,09	42.550.742	
<b>SUBTOTALES</b>				<b>145.166.942</b>	
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>					
Documento a Pagar Cristaldo	us\$	174.516,0	5641,09	984.460.462	783.341.243
<b>SUBTOTALES</b>				<b>984.460.462</b>	<b>783.341.243</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ABQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

#### Asunción

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

#### Concepción

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

#### Juan E. Oleary

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

#### Ciudad del Este

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

#### San Ignacio

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py

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

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 30/09/15**



**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	
							30/09/2015	30/09/2014
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				434.770.296			434.770.296	500.672.762
Honorarios y Remuneraciones por servicios				65.990.115	420.827.187		486.817.302	517.486.612
Sueldos y Jomales				307.542.789			307.542.789	173.486.884
Contribuciones Sociales				46.584.556			46.584.556	28.847.437
Regalias y honorarios por servicios técnicos				8.525.000			8.525.000	144.355.640
Gastos de publicidad y propaganda					107.010.195		107.010.195	115.230.559
Intereses, multas y recargos impositivos				2.747.880			2.747.880	1.033.829
Impuestos, tasas y contribuciones				70.713.909			70.713.909	63.989.695
Intereses a bancos e instituciones financieras				64.880.470			64.880.470	105.479.482
Amortización bienes de uso				74.592.046			74.592.046	95.238.729
Amortización Activos intangibles				2.198.799			2.198.799	0
otros gastos no detallados						1.212.213.940	1.212.213.940	1.023.193.929
Costo de venta	6.854.070.148						6.854.070.148	7.150.301.149
<b>Total ejercicio actual</b>	<b>6.854.070.148</b>	<b>0</b>		<b>1.078.545.860</b>	<b>527.837.382</b>	<b>1.212.213.940</b>	<b>9.672.667.330</b>	<b>9.919.316.707</b>
<b>Total ejercicio anterior</b>	<b>5.727.363.493</b>			<b>1.738.963.098</b>	<b>642.349.948</b>	<b>30.155.158</b>		<b>8.138.831.697</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

ARZ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO

**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. Oleary**

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sanignacio@emsa.com.py

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**ANEXO I**

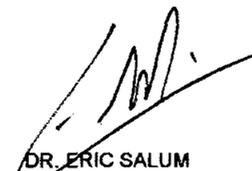
**BALANCE GENERAL AL 30/09/2015  
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2015	30/09/2014
Volumen de producción		
Volumen de ventas	11.594.435.219	12.055.531.418
Cantidad de Empleados y Obreros	16	11
Consumo de Energía	14.842.758	2.375.203
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

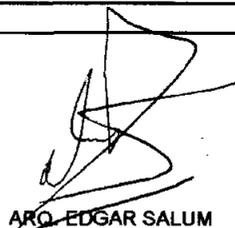
Nota: El volumen de operaciones podrá consignarse en unidades físicas, en unidades equivalentes o en algún índice que resulte apropiado para indicar el nivel de actividad.



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE



ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GÓNZALEZ  
SINDICO



**Asunción**

Mcal. Estigarribia N° 1551 c/ Perú  
+595 (21) 228 484/5  
ventas@emsa.com.py

**Concepción**

Brasil N° 202 e/ Yegros  
+595 (331) 240 971  
concepcion@emsa.com.py

**Juan E. Oleary**

Avda. Cacique Cheiro c/ Las Residentas  
+595 (674) 20 266  
oleary@emsa.com.py

**Ciudad del Este**

Km. 7 Avda. Julio C. Riquelme c/ Batallón 40  
+595 (61) 578 347  
cde@emsa.com.py

**San Ignacio**

Mcal. Estigarribia c/ Cabo Talavera  
+595 (782) 232 090  
sani Ignacio@emsa.com.py

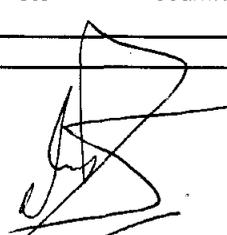
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION Nº 5/92**

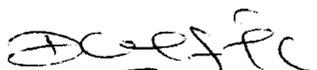
<b>EMSA INMOBILIARIA S.A.</b>		
<b>BALANCE GENERAL AL 30/09/2015</b>		
<b>INDICES ECONOMICO - FINANCIERO</b>		
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2015	30/09/2014
Liquidez (1)	3,31	4,91
Endeudamiento (2)	1,80	1,59
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
<b>(1) Activo Corriente</b>	<b>(2) Total de Pasivo</b>	<b>(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta</b>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

ANEXO J

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



## INFORME DEL SÍNDICO

---

Asunción, 30 de setiembre del 2015

Señores

**Accionistas de la Firma**

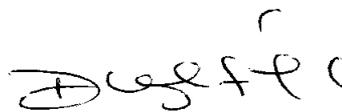
**Emsa Inmobiliaria S.A**

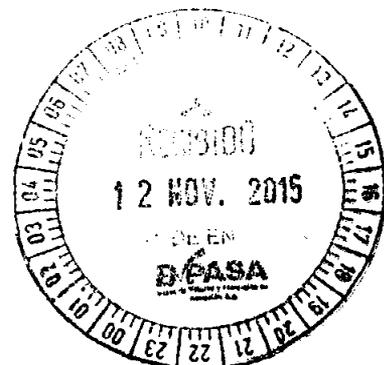
Presente:

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 Julio a setiembre del 2015.

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.

  
CP. Diana Gonzalez  
Síndico



## ACTA DE DIRECTORIO N° 70

En la ciudad de Asuncion, en el local social de la firma Inmobiliaria Emsa S.A , sito en Mcal Estigarribia N°1551 c/ Avda. Peru a los 29 dias del mes de octubre del año dos mil quince, siendo las 15:00 hs, se reúne el Directorio, con la asistencia del Presidente Edgar Esteban Salum Pires; del director titular Dr. Eric Salum Pires.-----

Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al tercer trimestre cerrado al 30/09/2015 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----

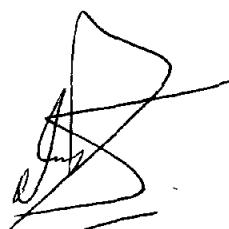
Los mismos han sido debidamente analizados por el Sindico Titular, quien presenta a los miembros del Directorio su informe correspondiente.-----

Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/09/2015: Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variacion del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----
2. Presentar los estados contables aprobados por este Directorio y el informe del Síndico ante la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A

Sin otro punto que considerar, se da por finalizado la sesión, siendo las 16:00 hs. Firmando los asistentes el presente acta.-----

  
Dr. Eric Salum

  
Arq. Edgar Salum

