



emsa
INMOBILIARIA

Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

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

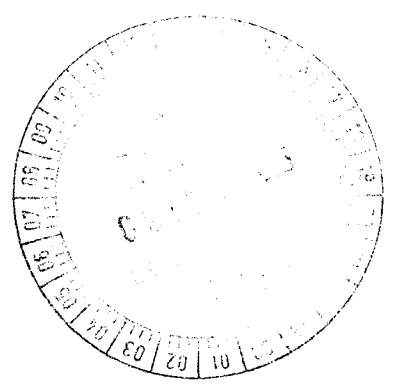
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Disponibilidades - Notas 3.1	1.798.606.046	313.404.997	Cuentas a Pagar - Notas 3.9	1.998.840.336
Créditos - Nota 3.2	2.446.994.269	389.819.263	Provisiones - Nota 3.10	478.287.673
Bienes de cambio - Nota 3.4	12.968.781.818	10.371.796.243	Otros pasivos - Nota 3.11	954.396.167
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	370.849.928	30.663.398	Deudas financieras - Nota 3.12	825.014.140
Total Activo Corriente	17.585.232.061	11.105.683.901	Total Pasivo Corriente	4.256.538.316
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE	
Créditos - Notas Estados Contables 3.6	232.812.364	517.573.637	Otros Pasivos - Nota 3.11	0
Bienes de cambio - Nota 3.4	5.060.842.737	6.590.139.724	Deudas financieras - Nota 3.12	4.768.627.821
Bienes de uso - Anexo A - Nota 3.7	556.939.083	566.093.605	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	5.367.835.600
Activos Intangibles - Anexo B - Nota 3.8	54.914.425	71.720.745	Total del Pasivo no Corriente	10.136.463.421
Total del Activo no Corriente	5.905.508.609	7.745.527.711	Total del Pasivo	14.393.001.737
Total del Activo	23.490.740.670	18.851.211.612	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Según estado respectivo)	9.097.738.933
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	23.490.740.670
				0
				0
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	30/09/2016	30/09/2015	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	30/09/2016
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	4.769.634.480	4.995.024.969	Regularización de cuentas a cobrar - Corriente - Nota 3.14	4.769.634.480
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2.540.708.402	2.700.137.466	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente - Nota 3.14	2.540.708.402
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente - Nota 3.3	33.999.574.064	29.101.894.061	Regularización Cuentas a cobrar - No Corriente - Nota 3.14	33.999.574.064
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente - Nota 3.3	10.254.589.386	11.248.195.655	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente - Nota 3.14	10.254.589.386
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	51.564.506.332	48.045.211.151	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	51.564.506.332

LIC. VERONICA 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 SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

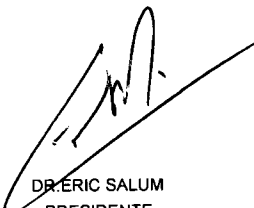
ESTADO DE RESULTADOS

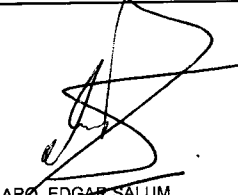
Por el ejercicio finalizado el 30/09/2016 comparativo con el periodo anterior

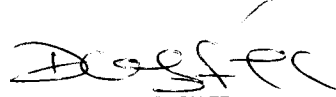
	Ejercicio Finalizado el	
	30/09/2016	30/09/2015
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	3.381.333.917	2.461.719.907
Venta de Lotes Administrados	7.545.987.352	6.311.393.558
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	1.835.929.515	1.692.508.633
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.801.630.174	624.063.503
Otros Ingresos no Operativos	240.224.917	504.749.618
Ventas netas sector Privado	14.805.105.875	11.594.435.219
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-7.545.987.353	-6.311.393.566
Costo de Venta B.A.F		-98.330.813
Costo de Venta de Lotes Propios	-923.154.882	-444.345.769
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-8.469.142.235	-6.854.070.148
Gastos de comercialización ANEXO H	-690.908.971	-527.837.382
Gastos de administración ANEXO H	-1.215.565.969	-1.078.545.860
Otros gastos ANEXO H	-1.575.702.576	-1.212.213.940
Resultado financiero y por tenencia	2.853.786.124	1.921.767.889
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	2.853.786.124	1.921.767.889

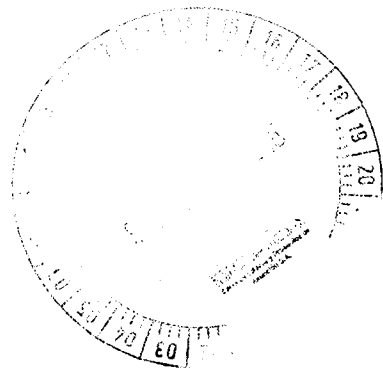
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 592

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

Por el ejercicio finalizado el 30/09/16 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Ejercicio finalizado el 30/09/2016				Ejercicio finalizado el 30/09/2015					
	Capital social	Primas de Emision	Aportes de los socios Aportes no Capitaliz.	Revaluos	Total	Reserva Legal	Otras reservas	Total	resultados no asignados	Total del Patrimonio Neto
Saldo al inicio del ejercicio	3.500.000.000			208.171.707	3.708.171.707	425.564.536	0	4.133.736.243	3.000.216.566	7.133.952.809
* Segun estados contables del ejercicio anterior										
* Ajustes del saldo (Nota)							0			0
* Saldos ajustados	3.500.000.000	0	0	208.171.707	3.708.171.707	425.564.536	0	4.133.736.243	3.000.216.566	7.133.952.809
Suscripcion de acciones ordinarias										
Clase de votos valor nominal	1.500.000.000				1.500.000.000					1.500.000.000
Capitalizacion del revaluo (1)										
Capitalizacion de copromiso de aportes (1)										
Distribucion de resultados acumulados (1)										
* Reserva Legal										
* Otras Reservas										
* Dividendos en efectivo (o en especie)										
Revaluo (Nota)										
Resultado Acumulado										
Aportes irrevocables										
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados									2.853.786.124	2.853.786.124
Saldo al cierre del ejercicio	5.000.000.000	0	0	208.171.707	5.208.171.707	425.564.536	0	4.133.736.243	5.854.002.690	9.097.738.933

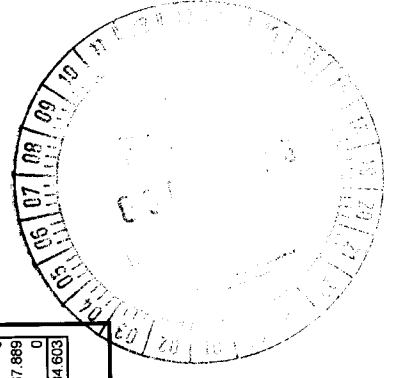
Segun Asamblea Ordinaria celebrada el: 11/04/2016

LIC. VERÓNICA ROSMEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ABR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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 30/09/2016 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	30/09/2016	30/09/2015
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	2.658.212.791	902.683.236
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	2.658.212.791	902.683.236
Aumento (Disminución) de fondos	-859.606.745	-589.278.239
Fondos al cierre del ejercicio	1.798.606.046	313.404.997
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	13.640.588.184	11.592.353.749
Costo de Ventas (Pago Neto)	-9.981.459.054	-9.583.484.050
Efectivo pagado a empleados	-894.621.852	-353.406.130
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-527.726.610	-379.869.251
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-1.680.164.791	-1.916.465.031
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	556.615.877	-640.870.713
Impuesto a la Renta	0	0
Efectivo Neto de actividades de operación	556.615.877	-640.870.713
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-275.542.037	-37.526.543
Efectivo Neto en actividades de inversión	-275.542.037	-37.526.543
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital		500.000.000
Pago préstamos e intereses	-1.199.132.635	834.972.001
Dividendos Pagados	200.000.000	-1.007.456.117
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-999.132.635	327.515.884
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-141.547.950	-238.396.867
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-859.606.745	-589.278.239
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	2.658.212.791	902.683.236
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	1.798.606.046	313.404.997

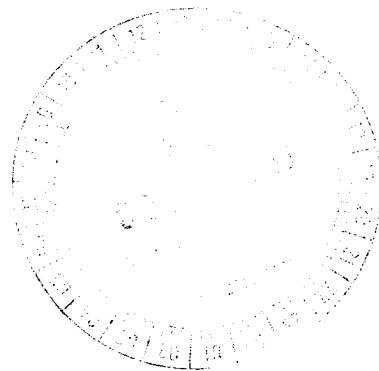
Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARG. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2016

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 inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

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

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

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

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

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones), quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones)

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


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO

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 ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

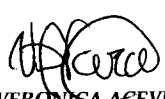
La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Todos los ingresos y egresos reflejados en el Estado de Resultado están registrados en base a los principios contables.

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

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 2016.

2.6 Moneda extranjera

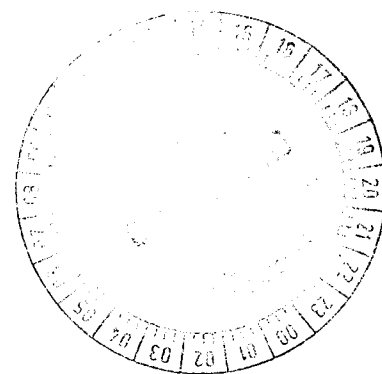
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 30 de setiembre del 2016 fue establecido el tipo de cambio 5550.17 para los activos y de 5560.62 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad 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	30/09/2016	30/09/2015
Caja y Recaudaciones a depositar	78.612.622	125.956.379
Bancos	1.719.993.424	187.448.618
TOTAL	1.798.606.046	313.404.997

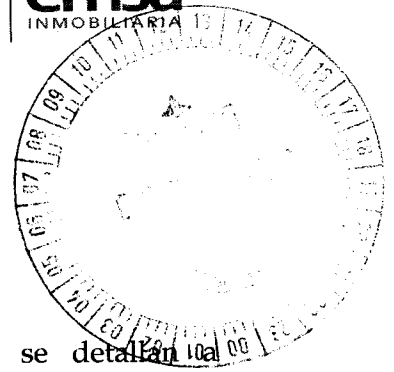



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRÉSIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO



3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Gasto de terceros a recuperar*	48.724.119	49.430.056
Garantía de Alquiler*	11.300.000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	7.937.302	9.742.944
Intereses a Vencer	1.114.596.575	47.659.832
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Documento a Cobrar C.P	0	22.524.481
Deudores Varios	0	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	4.400.000
Anticipos a Rendir	155.768.022	3.863.060
Seguros a Vencer	7.890.215	6.504.347
Débitos a Regularizar	3.000.000	18.633.679
Partidas a Compensar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	208.263.108	215.760.864
Proyecto de Loteamientos	2.100.000	0
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	0	0
Cuotas Vencidas a Cobrar	880.171.278	0
Deudores por Ventas	7.243.650	0
TOTAL	2.446.994.269	389.819.263


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SÍNDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 30 de setiembre del 2016 está compuesto de la siguiente manera:

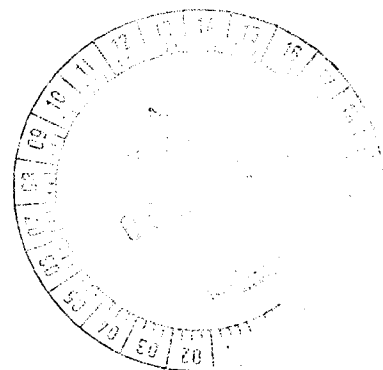
DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Créditos corriente	7.310.342.882	7.695.162.435
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	4.769.634.480	4.995.024.969
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.540.708.402	2.700.137.466
Créditos No corriente	44.254.163.450	40.350.049.716
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	33.999.574.064	29.101.894.061
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	10.254.589.386	11.248.155.655
TOTAL	51.564.506.332	48.045.212.151

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.

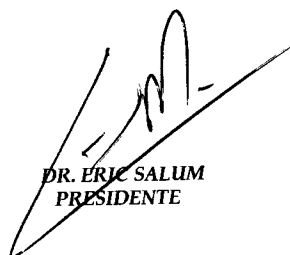
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses


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.

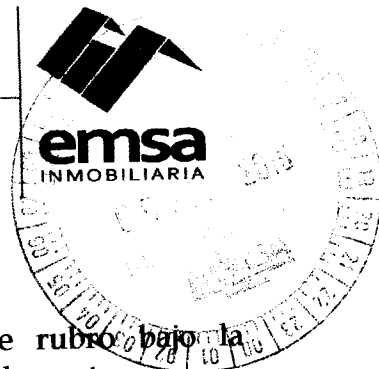



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

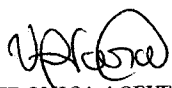


3.4 Bienes de Cambio:

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.

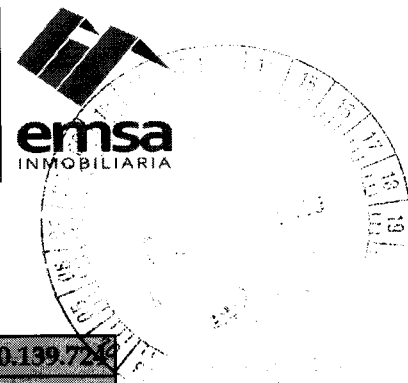
CREDITO CORRIENTE	30/09/2016	30/09/2015
INMUEBLES - LOTEADOS	12.948.157.273	10.371.796.243
Fracción Yrupe	5.110.714	12.349.230
Fracción Margarita	0	716.666
Fracción Porvenir	2.355.555	2.751.214
Fracción Yby Yau	215.908.120	240.068.358
Fracción San Carlos III y IV	769.478.673	928.529.157
Fracción Maria Inés III	37.706.732	38.445.103
Fracción Tajy Poty	31.195.480	32.518.015
Fracción Paseo Yukyry - Luque	154.294.872	169.670.498
Fracción La Victoria - San Lorenzo	32.070.709	45.122.377
Fracción Campo Verde	251.846.098	321.850.570
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	188.151.756	207.816.359
Fracción Yvyraro - Concepción	253.161.665	272.946.172
Fracción Parques de San Ignacio	3.713.061.482	3.948.083.146
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.866.133.931	2.107.401.959
Fracción Maria Inés IV	42.840.000	45.493.500
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	867.317.227	891.071.030
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	126.949.600	129.443.034
Compra de Lotes a Plazo	506.469.000	452.596.050
Fracción Villa Arminda I	185.815.383	200.200.090
Fracción Villa Arminda II	83.458.505	90.153.472
Fracción Peñón del Norte II	216.535.308	240.570.243
Fracción Los Colonos	826.614.935	0
Fracción Lomas del Yby Yau III	203.145.570	0
Fracción Brisas del Acaray	869.242.788	0
Fracción Lomas del Yby Yau I	148.307.045	0
Fracción Lomas del Yby Yau IV	174.523.968	0
Fracción Lomas de Yby Yau V	293.774.437	0
Fracción Parques de San Juan	882.687.720	0
OBRAS EN CURSO	20.624.545	0
Obras en Curso Inmueble-Central	20.624.545	0


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



CREDITO NO CORRIENTE	5.060.842.737	6.590.139.724
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	1.371.691.076	1.004.020.650
Fracción en Curso Propiedad de Ita	301.737.721	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción		0
Fracción en Curso Km 14 Acaray		827.361.655
Fracción en Curso Cdad Horqueta	290.023.712	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau-Araujo		671.314.183
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.297.844.335
Fracción en Curso Concepción (Zavala)	415.820.168	352.559.379
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II - Anatolio	146.751.876	287.619.966
Fracción en Curso Galeano - Oleary	0	830.931.305
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	382.974.157	267.999.080
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	458.727.738
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	443.717.033	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta Escobar	140.312	0

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 30 de setiembre del 2016 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	39.848.165	25.574.296
Derechos Fiduciarios Caja Medica	26.499.703	5.089.102
Inversión Fondo Mutuo	304.502.060	
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
TOTAL	370.849.928	30.663.398


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

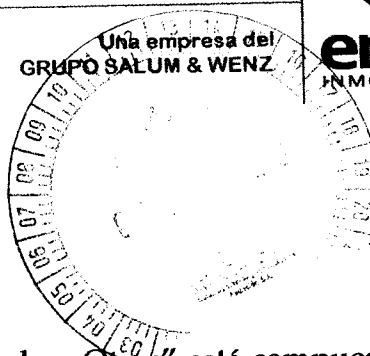

ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

emsa
INMOBILIARIA



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

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Cuentas a Cobrar - Concepción	232.812.364	330.876.430
Intereses a Vencer Bonos	0	186.697.207
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	232.812.364	517.573.637

3.7 Bienes de Uso

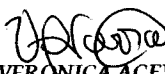
En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de setiembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Bienes en operación	993.746.169	1.074.227.774
Obras en Curso	0	0
Depreciación acumulada	-436.807.086	-508.134.169
TOTAL	556.939.083	566.093.605

3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 30 de setiembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Bienes Intangibles	161.346.126	152.782.647
Amortización acumulada	-106.431.701	-81.061.902
TOTAL	54.914.425	71.720.745


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	1.001.563.597	955.019.082
Propiet. de Fracciones en Adm.	990.872.629	671.179.128
Proveedor Fondo Fijo	6.404.110	8.500.367
TOTAL	1.998.840.336	1.634.698.577

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

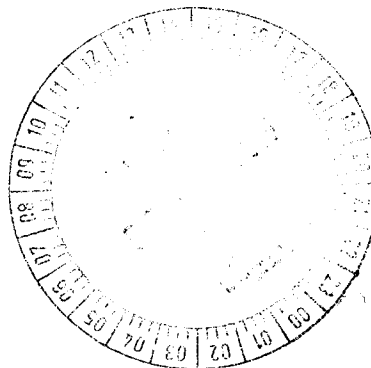
DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Sueldos y jornales a pagar	46.305.263	43.087.855
Aporte y retenciones a pagar	8.699.348	8.711.432
Honorarios a Pagar	330.000	330.000
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	52.800.000	50.600.000
Provisiones Varias	343.093.191	70.640.446
IVA a Pagar	25.712.121	6.063.349
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	1.347.750	2.540.381
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	478.287.673	181.973.463


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 30 de setiembre del 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	252.110	0
Dividendos a Pagar	540.000.000	640.000.000
Créditos a Regularizar	100.002.030	772.509
Sobregiros Bancarios		35.228.890
Documentos a Pagar	113.019.176	111.835.616
Escrituraciones Gladys Carrillo	3.700.000	1.850.000
Escrituraciones Lilia Ballasch	6.300.000	2.100.000
Escrituraciones Ana Paiva	5.225.000	2.550.000
Escrituraciones Cynthia Dennis	950.000	
Cuotas de Lotes Vencidos	184.947.851	
TOTAL	954.396.167	794.337.015
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	984.460.462
TOTAL	0	984.460.462

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 2016 detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	825.014.140	741.687.672
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
TOTAL	825.014.140	741.687.672
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	179.400.712	897.003.549
2. Prestamos Caja Medica	4.589.227.109	933.859.882
3. Préstamos Bancarios	0	16.718.741
TOTAL	4.768.627.821	1.847.582.172


LIC. VERONICA ACÉVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRÉSIDENTE


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	30/09/2016	30/09/2015
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	112.191.780	186.986.300
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	199.452.050	279.232.870
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	81.917.806	146.739.722
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	388.931.504	508.602.736
Bonos Serie V	1.500.000.000	1.500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	785.342.460	1.009.726.020
TOTAL	5.367.835.600	5.931.287.648

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
Créditos Corrientes	7.310.342.882	7.695.162.435
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	4.769.634.480	4.995.024.969
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.540.708.402	2.700.137.466
Créditos No Corrientes	44.254.163.450	40.350.049.716
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	33.999.574.064	29.101.894.061
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	10.254.589.386	11.248.155.655
TOTAL	51.564.506.332	48.045.212.151

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.

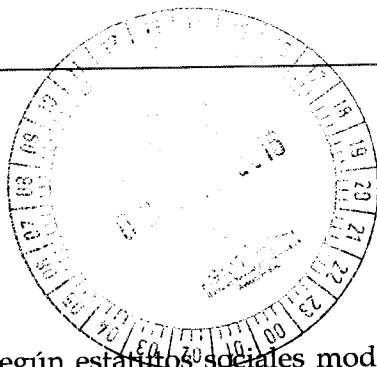
Regularización de Comisiones a Cobrar es una cuenta de orden conformada por las comisiones a cobrar por lotes administrados a terceros según contratos de mandatos de loteamientos


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO



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	30/09/2016	30/09/2015
Capital Integrado	5.000.000.000	3.500.000.000
Reserva Legal	425.564.536	309.534.104
Reserva de Revaluó	208.171.707	208.244.253
Resultado del Ejercicio	2.853.786.124	1.921.767.889
Resultados Acumulados	610.216.566	795.638.357
TOTAL	9.097.738.933	6.735.194.603

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	3.381.333.917	2.461.719.907
Venta de Lotes Administrados	7.545.987.352	6.311.393.558
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	1.835.929.515	1.692.508.633
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.801.630.174	624.063.503
Otros Ingresos No Operativos	240.224.917	504.749.618
TOTAL	14.805.105.875	11.594.435.219

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

6. Costo de Mercaderías

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

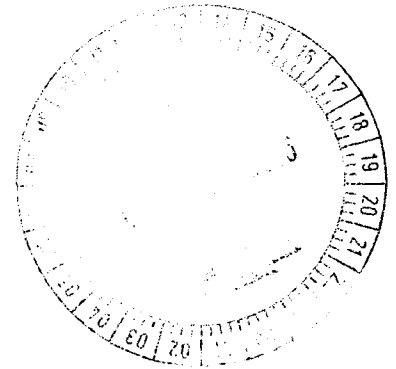
DESCRIPCION	30/09/2016	30/09/2015
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 7.545.987.353	-6.311.393.566
Costo de Venta de B.A.F	0	-98.330.813
Costo de Venta Lotes Propios	-923.154.882	-444.345.769
TOTAL	8.469.142.235	6.854.070.148

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.

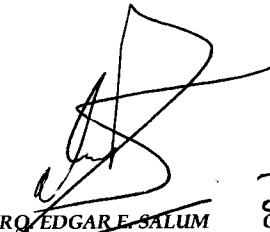
8. EMPRESA EN MARCHA

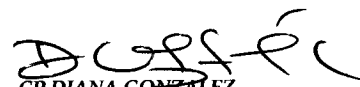
No existen eventos posteriores al cierre del ejercicio con respecto a partidas que afecten la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.

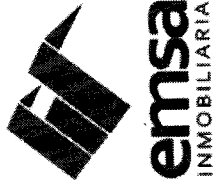



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARO. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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 30/09/16

BIENES DE USO

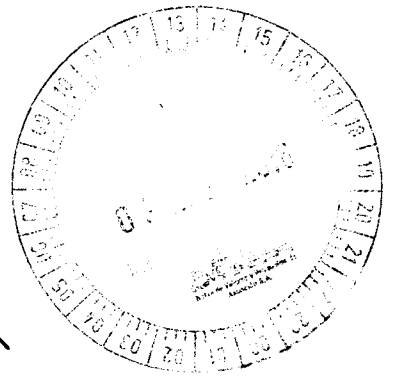
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	AMORTIZACIONES				Neto Resultante	
	Al inicio del periodo	Altas y Bajas del periodo	transf. Del periodo	Bajas del Periodo			Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo	Bajas del periodo		Acumuladas al cierre del periodo
1. Inmuebles	0					0				0	0	40.807.895
2. Instalaciones	60.829.440	5.090.910				65.920.350	22.780.052			25.112.455	2.332.403	9.726.537
3. Herramientas y Equipos	45.177.218	3.090.909				48.268.127	31.577.119			38.541.590	6.964.471	2.400.261
4. Equipos de Oficinas	14.346.080	309.091				14.655.171	10.919.643			12.254.910	1.335.267	84.008.422
5. Muebles y Utiles	107.100.240	27.233.990				134.334.230	42.007.801			50.325.808	8.318.007	23.739.560
6. Equipos de Informatica	84.292.545	11.572.237		409.080		95.455.692	63.277.642			71.716.132	8.438.490	257.791.000
7. Rodados	335.255.038	104.550.000		45.151.846		394.653.192	121.240.061			136.862.192	51.601.869	136.465.408
8. Mejora en Predio Ajeno	247.828.577	5.263.637		12.632.807		240.459.407	71.656.592			101.993.989	30.337.407	566.939.083
9. Obras en Curso						0	0			0	0	0
Total Ejercicio 2016	894.829.138	157.110.774		58.193.743		993.746.169	351.522.428			436.807.086	109.327.914	508.134.169
Total Ejercicio 2015	966.671.295	201.407.153		98.330.816	4.480.139	1.074.227.774	351.522.428			508.134.169	74.592.046	566.093.605

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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 30/09/16

ACTIVOS INTANGIBLES

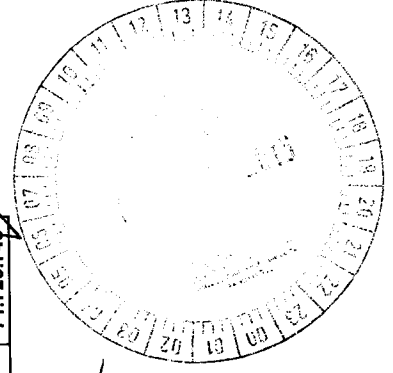
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 30/09/16	Acumuladas al inicio del periodo	% del periodo		Bajas	Acumuladas al 30/09/2016
LICENCIA INFORMATICA	152.782.647	8.563.479	0	161.346.126	94.025.831	0	12.405.870	106.431.701	54.914.425
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	152.782.647	8.563.479	0	161.346.126	94.025.831	0	12.405.870	106.431.701	54.914.425
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	146.021.738	6.760.909	0	152.782.647	78.863.103	0	2.198.799	81.061.902	71.720.745

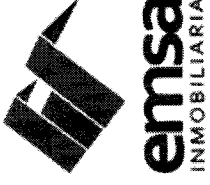
[Signature]
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
ABQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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 30/09/16

**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	Información sobre el Emisor			
									actividad principal	Capital	Segun ultimo balance Patrim. Neto	
Inversiones Temporarias (Detallar)												
Totales ejercicio actual												
Totales ejercicio anterior												
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales ejercicio actual												
Totales ejercicio anterior												

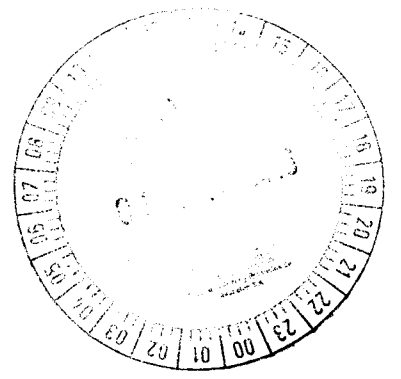
sin movimiento

[Signature]
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
ABQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/16**

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

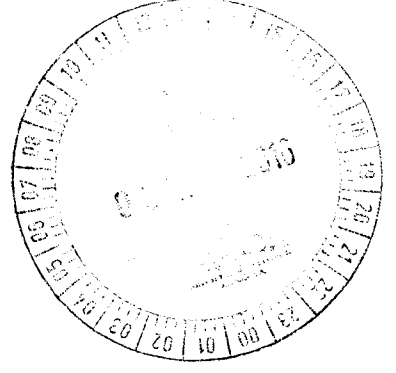
CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Inversion Fondos Mutuos	66.347.868			66.347.868	30.663.398
Subtotal	370.849.928			370.849.928	30.663.398
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	5.060.842.737			5.060.842.737	6.590.139.724
Subtotal	5.060.842.737			5.060.842.737	6.590.139.724
Total Ejercicio	5.431.692.665			5.431.692.665	6.620.803.122

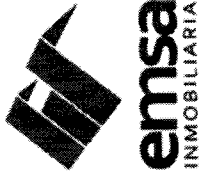
[Signature]
LIC. VERÓNICA AGEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
ARQ. EDGAR SALUM
VICERESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
ANEXO E
BALANCE GENERAL AL 30/09/16

PREVISIONES

CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo					
Total			sin		
Incluidas en el Pasivo					
Total			movimiento		
Total					

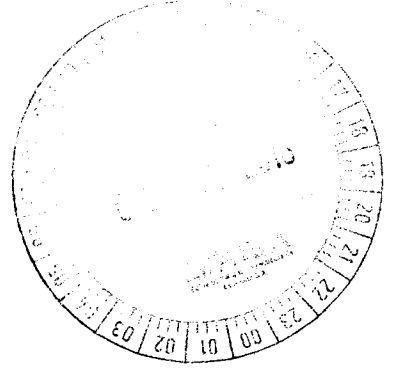
(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SAKUM
PRESIDENTE

PRO. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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

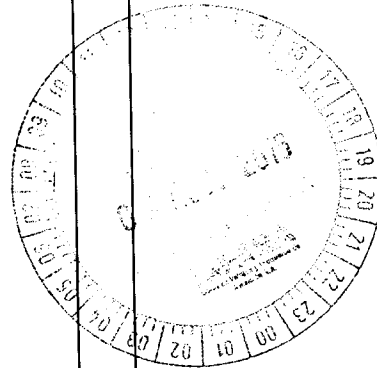
EMSA INMOBILIARIA S.A.

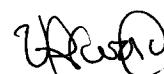
ANEXO F

BALANCE GENERAL AL 30/09/16

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

DETALLE	30/09/2016		30/09/2015	
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS				
Existencias al comienzo del periodo	11.242.521.070		8.050.801.367	
Mercaderías de reventa				
Productos terminados				
Productos en proceso				
Materias primas y materiales				
Otros				
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	11.242.521.070		8.050.801.367	
a) compras	10.174.778.438		9.175.065.024	
b) Costos de producción				
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-8.469.142.235		-6.854.070.148	
Existencia al cierre del ejercicio	12.948.157.273		10.371.796.243	
Mercaderías de reventa				
Productos terminados				
Productos en proceso				
Materias primas y materiales				
Otros				
II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS				
COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS	-8.469.142.235		6.854.070.148	

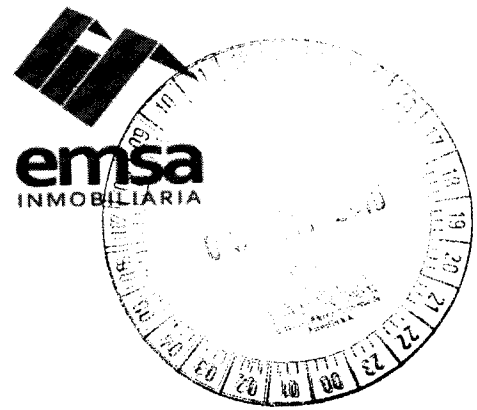



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO



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 30/09/16

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

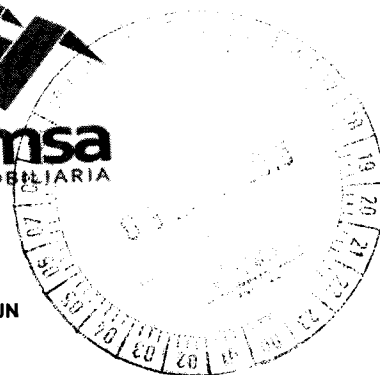
DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/09/2016	30/09/2015
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0	0	0
Banco Familiar \$	us\$	179.801	5550,17	997.926.560	542.442
SUBTOTALES				997.926.560	542.442
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad Ex Cristaldo-Concepcion	us\$	209.400	5550,17	1.162.205.620	827.361.655
SUBTOTALES				1.162.205.620	827.361.655
TOTALES				2.160.132.180	827.904.097
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
General S.A de Servicios	us\$	3.000	5560,62	16.681.861	22.586.056
Eurocar S.A	us\$	8.597	5560,62	47.804.650	80.030.144
Asiana Motor S.A	us\$	2.382	5560,62	13.245.397	42.550.742
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600	5560,62	776.262.552	
SUBTOTALES				853.994.460	145.166.942
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo	us\$		0,00	0	984.460.462
SUBTOTALES				0	984.460.462
TOTALES				3.014.128.540	1.957.531.501

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARO. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/16

ANEXO H

INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							30/09/2015	30/09/2015
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				483.005.826			483.005.826 0	434.770.296 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				66.812.066	518.618.652		585.430.718 0	486.817.302 0
Sueldos y Jornales				359.366.594			359.366.594 0	307.542.789 0
Contribuciones Sociales				54.937.738			54.937.738 0	46.584.556 0
Regalías y honorarios por servicios técnicos					44.490.907		44.490.907 0	8.525.000 0
Gastos de publicidad y propaganda					127.799.412		127.799.412 0	107.010.195 0
Intereses, multas y recargos impositivos							0 0	2.747.880 0
Impuestos, tasas y contribuciones				88.029.364			88.029.364 0	70.713.909 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				41.680.597			41.680.597 0	64.880.470 0
Amortización bienes de uso				109.327.914			109.327.914 0	74.592.046 0
Amortización Activos intangibles				12.405.870			12.405.870 0	2.198.799 0
otros gastos no detallados						1.575.702.576	1.575.702.576	1.212.213.940
Costo de venta	8.469.142.235						8.469.142.235	6.854.070.148
Total ejercicio actual	8.469.142.235	0	0	1.215.565.969	690.908.971	1.575.702.576	11.951.319.751	9.672.667.330
Total ejercicio anterior	6.854.070.148	0	0	1.078.545.860	527.837.382	1.212.213.940	0	9.672.667.330

LIC. VERONICA 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 SEGÚN
RESOLUCION N° 5/92**

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO I

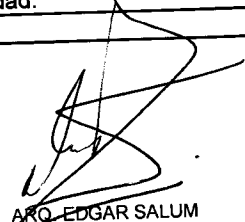
**BALANCE GENERAL AL 30/09/2016
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2016	30/09/2015
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	14.805.105.875 ✓	11.594.435.219 ✓
Cantidad de Empleados y Obreros	16 ✓	16 ✓
Consumo de Energía	14.679.482 ✓	14.842.758 ✓
Cantidad de Sucursales	4 ✓	4 ✓
(Otros)		

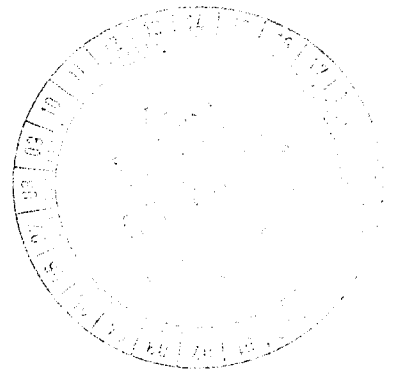
Nota: El volumen de operaciones podrá consignarse en unidades físicas, en unidades equivalentes o en algún índice que resulte apropiado para indicar el nivel de actividad.


LIC. VERONICA 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 SEGÚN
RESOLUCION N° 5/92**

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO J

**BALANCE GENERAL AL 30/09/2016
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

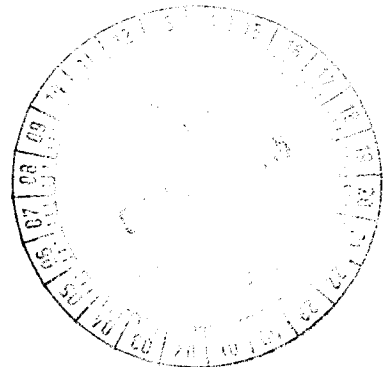
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2016	30/09/2015
Liquidez (1)	4,13	4,91
Endeudamiento (2)	1,58	1,59
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(1) Activo Corriente	(2) Total de Pasivo	(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 28 de octubre del 2016

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 2016.

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 González

Síndico

ACTA DE DIRECTORIO N°85

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 28 dias del mes de octubre del año dos mil dieciseis, siendo las 15:00 hs, se reúne el Directorio, con la asistencia del Presidente Dr. Eric Maria Salum Pires; del director titular Arq. Edgar Esteban Salum Pires.-----

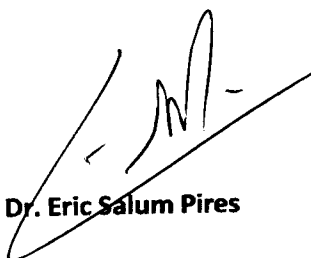
Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al tercer trimestre cerrado al 30/09/2016 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----

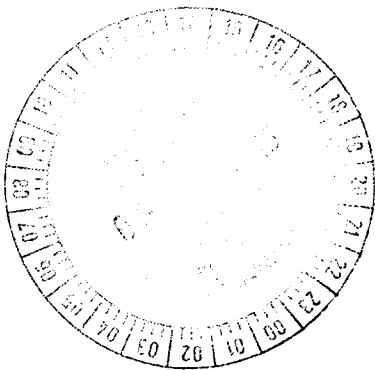
Los mismos han sido debidamente analizados por el Sindico Titular, quien presenta a los miembros del Directorio su informe correspondiente.-----

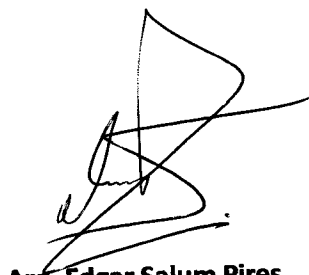
Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/09/2016: 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 Pires




Arq. Edgar Salum Pires