



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31/12/2016 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/12/2016	31/12/2015		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades - Notas 3.1	3.588.462.665	2.658.212.791	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.254.292.105	2.055.440.881
Créditos - Nota 3.2	3.640.917.752	2.018.330.707	Provisiones - Nota 3.10	233.871.101	111.923.637
Bienes de Uso- Nota 3.7	937.152.839	0	Otros pasivos - Nota 3.11	740.611.142	455.876.712
Bienes de cambio - Nota 3.4	14.149.930.105	11.242.521.070	Deudas financieras - Nota 3.12	1.421.196.940	1.421.196.940
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	312.991.596	10.189.102			
Total Activo Corriente	22.629.454.957	15.929.253.670	Total Pasivo Corriente	3.228.774.348	4.044.438.170
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos - Notas Estados Contables 3.6	212.528.639	469.793.898	Otros Pasivos - Nota 3.11	0	0
Bienes de cambio - Nota 3.4	3.926.853.044	5.871.099.345	Deudas financieras - Nota 3.12	9.297.258.255	5.891.458.342
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	575.854.438	531.370.228	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	5.226.972.588	5.790.424.636
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	49.940.301	58.756.816			
Total del Activo no Corriente	4.765.176.422	6.931.020.287	Total del Pasivo no Corriente	14.524.230.843	11.681.882.978
Total del Activo	27.394.631.379	22.860.273.957	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)	9.641.626.188	7.133.952.809
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	27.394.631.379	22.860.273.957
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	31/12/2016	31/12/2015	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	5.078.272.635	5.244.563.039	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	5.078.272.635	5.244.563.039
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2.727.661.845	2.688.063.357	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	2.727.661.845	2.688.063.357
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	35.837.698.075	30.114.427.582	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	35.837.698.075	30.114.427.582
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	11.348.684.111	10.799.686.019	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	11.348.684.111	10.799.686.019
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	54.992.316.666	48.846.739.997	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	54.992.316.666	48.846.739.997

[Signature]
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

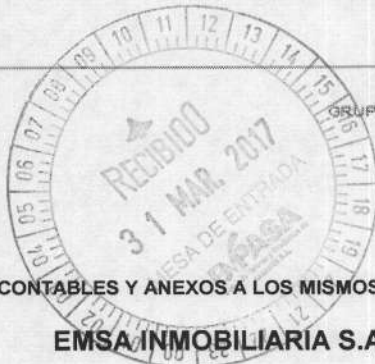
[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CHV. AE. N° 43. SEPPELED
Res. 355/12 CCP N° F-65 RUC 60055013-7



Una empresa del GRUPO SALUM & WENZ



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2016 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2016	31/12/2015
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	4.522.661.829	3.417.713.016
Venta de Lotes Administrados	10.142.571.215	8.630.260.085
Ingresos Administración y Comisión por lotes administrados	2.483.801.207	2.237.107.227
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	2.130.090.091	897.853.958
Otros Ingresos no Operativos	383.561.013	765.248.894
Ventas netas sector Privado	19.662.685.355	15.948.183.180
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administración de Loteamientos	-10.142.571.216	-8.630.260.089
Costo de Venta B.A.F	-409.091	-98.330.813
Costo de Venta de Lotes Propios	-1.173.842.352	-644.449.158
Cotos de mercaderías (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-11.316.822.659	-9.373.040.060
Gastos de comercialización ANEXO H	-1.011.577.564	-687.551.472
Gastos de administración ANEXO H	-1.686.214.949	-1.574.261.441
Otros gastos ANEXO H	-2.371.556.705	-1.836.066.358
Resultado financiero y por tenencia	3.276.513.478	2.477.263.849
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	391.198.706	272.685.640
Ganancia del Ejercicio Nota 4	2.885.314.775	2.204.578.209
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 GONZÁLEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/19 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2016 comparativo con el periodo anterior



	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2016	31/12/2015
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	930.249.874	1.755.529.555
Fondos al cierre del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	15.735.218.323	15.232.604.073
Costo de Ventas (Pago Neto)	-12.518.153.142	-13.033.490.783
Efectivo pagado a empleados	-1.196.182.820	-468.141.916
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	42.770.500	-1.338.913
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.609.371.970	-2.301.729.783
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	-545.719.109	-572.097.322
Impuesto a la Renta	-391.198.703	-272.685.640
Efectivo Neto de actividades de operación	-936.917.812	-844.782.962
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones		
Compra de propiedad, planta y equipo	-245.445.977	377.019.839
Efectivo Neto en actividades de inversión	-245.445.977	377.019.839
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital	1.500.000.000	500.000.000
Pago préstamos e intereses	632.613.663	2.108.380.444
Dividendos Pagados	-20.000.000	-385.087.766
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	2.112.613.663	2.223.292.678
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	0	0
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	930.249.874	1.755.529.555
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	2.658.212.791	902.683.236
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	3.588.462.665	2.658.212.791

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

LIC. VERÓNICA AGEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARG. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPREDL
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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 31/12/16 comparativo con el periodo anterior.

	Aporte de los socios		Revalúos	Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision			Aportes no Capitaliz.	Reserva Legal		Otras reservas	31/12/2016
RUBROS									
Saldo al inicio del ejercicio	3.500.000.000	0	208.171.707	3.724.983.957	425.564.536	0	5.394.536.802	7.133.952.809	5.609.344.028
* Según estados contables del ejercicio anterior									
* Ajustes del saldo (Nota)									
* Saldos ajustados	3.500.000.000	0	208.171.707	3.724.983.957	425.564.536	0	5.394.536.802	7.133.952.809	5.609.344.028
Suscripción de acciones ordinarias									
Clase de votos valor nominal	1.500.000.000			1.500.000.000					
Capitalización del revalúo (1)									
Capitalización de copromiso de aportes (1)									
Distribución de resultados acumulados (1)									
* Reserva Legal				509.173.196	509.173.196				
* Otras Reservas									
* Dividendos en efectivo (o en especie)									
Revalúo (Nota)			3.185.408	3.185.408					
Resultado Acumulado									
Aportes irrevocables									
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados							2.885.314.775	2.885.314.775	2.204.578.209
Saldo al cierre del ejercicio	5.000.000.000	0	211.357.115	5.228.165.355	934.737.732	0	8.279.851.577	9.641.626.188	7.133.952.809

Según Asamblea Ordinaria celebrada el: 14/04/2015

[Firma]
LIC. VERÓNICA ASEVEDO N.
CONTADORA

[Firma]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Firma]
DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Firma]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:
Fecha **10 MAR. 2017**
Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET. N° 39/15 SIB. SB. N° 120/2012
INCOOP. N° 78/2014 CNV. AE. N° 43 SEPRELED
Hes. 395712 CCP. N° F-65 RUC 80055013-7

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2016

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 Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

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

En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Cudas, 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 Cudas. 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.

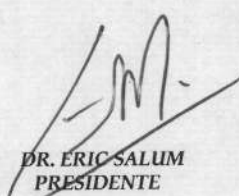
Por último, en fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. -(Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

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. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA



DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE



ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

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.

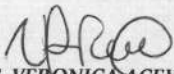
La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

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
SÍNDICO



2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

Los Estados financieros han sido preparados en base a cifras históricas y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2016.

2.6 Moneda extranjera

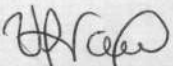
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2016 fue establecido el tipo de cambio 5759.23 para los activos y de 5774.63 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

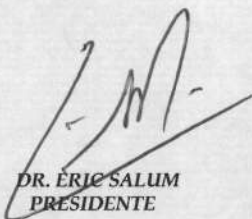
3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:

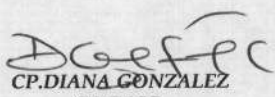
La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

DESCRIPCION	31/12/16	31/12/15
Caja y Recaudaciones a depositar	58.557.100	84.534.525
Bancos	3.529.905.565	2.573.678.266
TOTAL	3.588.462.665	2.658.212.791


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

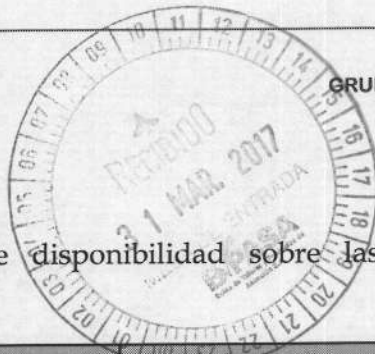

ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR 2017**

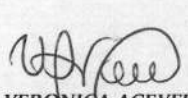
Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



3.2 Créditos - Corriente

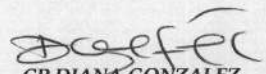
La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Gasto de terceros a recuperar*	54.155.136	17.772.828
Garantía de Alquiler*	13.300.0000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.277.384	10.163.137
Intereses a Vencer	2.595.620.566	1.902.731.270
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	3.250.000	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	10.039.352
Anticipos a Proveedores	0	0
Viáticos a Reponer	0	0
Anticipo por Limpieza de Lotes	0	0
Anticipo Comisión Pronet	0	0
Anticipos a Rendir	26.044.964	47.008.284
Seguros a Vencer	4.532.881	4.320.324
Débitos a Regularizar	511.900	0
Comis a Cobrar Bancard	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	0	14.995.512
Cuotas Vencidas	937.224.921	0
Proyecto de Loteamientos	0	0
TOTAL	3.640.917.752	2.018.330.707


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

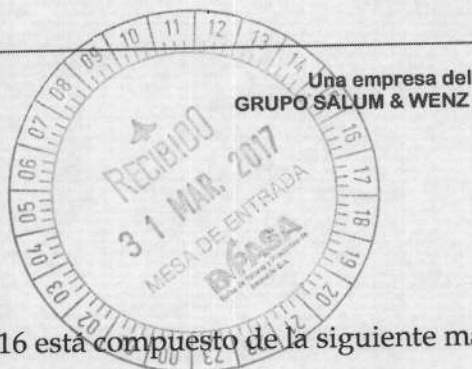

ARO. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



3.3 Cuenta de Orden - Deudora

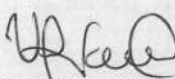
El saldo al 31 de diciembre del 2016 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Créditos corriente	7.805.934.480	7.932.626.396
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	5.078.272.635	5.244.563.039
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.727.661.845	2.688.063.357
Créditos No corriente	47.186.382.186	40.914.113.601
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	35.837.698.075	30.114.427.582
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	11.348.684.111	10.799.686.019
TOTAL	54.992.316.666	48.846.739.997

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. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARO. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

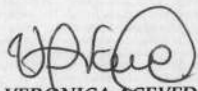
Casco & Asociados Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7





3.4 Bienes de Cambio:

La Sociedad posee inmuebles loteados que se exponen en este rubro bajo la denominación de corriente, ya que los mismos están disponibles para la venta. En los bienes no corrientes, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

CREDITO CORRIENTE	31/12/2016	31/12/2015
INMUEBLES - LOTEADOS	14.149.930.105	11.242.521.070
Fracción Yrupe	2.145.237	8.549.405
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	2.133.332	2.911.111
Fracción Yby Yau	209.172.863	231.117.415
Fracción San Carlos III Y IV	724.639.913	879.061.369
Fracción Maria Inés III	36.895.835	41.197.115
Fracción Tajy Poty	30.223.913	32.693.800
Fracción Paseo Yukyry - Luque	152.948.718	166.634.615
Fracción La Victoria - San Lorenzo	31.132.481	35.058.275
Fracción Campo Verde	243.792.304	318.388.919
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	182.727.898	204.610.359
Fracción Yvyraro - Concepción	245.547.780	269.773.775
Fracción Parques de San Ignacio	3.652.264.350	3.910.373.962
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.811.544.427	2.060.009.383
Fracción Maria Inés IV	41.382.000	46.926.000
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	861.146.423	875.509.503
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	125.517.239	130.769.230
Compra de Lotes a Plazo	525.084.100	463.812.600
Fracción Villa Arminda I	179.948.717	197.323.077
Fracción Villa Arminda II	81.836.740	88.490.136
Fracción Peñon del Norte II	211.838.830	233.903.072
Fracción Los Colonos	820.150.522	841.509.291
Fracción Lomas de Yby Yau III	202.455.239	203.898.658
Fracción Brisas delAcaray	864.296.764	0
Fracción Lomas del Yby Yau I	147.877.998	0
Fracción Lomas del Yby Yau IV	174.472.257	0
Fracción Parque de San Juan	873.841.791	0
Fracción Lomas de Yby Yau V	293.444.194	0
Fracción Punta Pinedo	1.421.468.240	0


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

CREDITO NO CORRIENTE	3.926.853.044	5.871.099.345
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19		
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	1.214.496.966
Fracción en Curso Propiedad de Ita	316.764.994	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	871.841.548
Fracción en Curso Cdad Horqueta	290.023.712	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	467.602.768
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.297.844.335
Fracción en Curso Peñón del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	415.820.168	352.559.379
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	146.751.876	287.619.966
Fracción en Curso Concepcion (Mercedez Zavala)	382.974.157	329.553.080
Fracción en Curso San Juan Misiones	448.857.345	457.819.870
Fracción en Curso Cdad Horqueta(Escobar)	173.465.578	
Fracción en Curso Itagua Centro	41.898.064	
Fracción en Curso Prop. Villarica	2.310.468	

3.5 Inversiones

Este rubro está compuesto por inversiones transitorias que se liquida en el mes siguiente de su imputación. Está representada por las liquidaciones de ingresos de las fracciones que están en garantía fiduciaria, que son entregados al Fiduciario. Este último rinde cuentas del pago del préstamo fiduciario y no devuelve el importe sobrante de dicha liquidación al mes siguiente.

El saldo al 31 de diciembre del 2016 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	5.100.000
Derechos Fiduciarios Caja Medica	5.089.104	5.089.102
Inversion Fondo Mutuo	307.902.492	
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	312.991.596	10.189.102

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



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 Público 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	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	283.096.691
Intereses a Vencer Bonos	0	186.697.207
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	212.528.639	469.793.898

3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Bienes de Uso - Corriente	937.152.839	0
Obras en Curso	937.152.839	0
Bienes de Uso - No Corriente	575.854.438	531.370.228
Bienes en operación	1.002.717.319	894.829.138
Depreciación acumulada	-426.862.881	-363.458.910
TOTAL	1.513.007.277	531.370.228


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

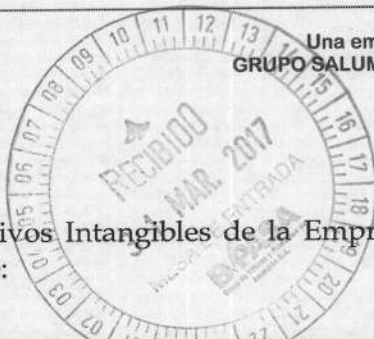

ARO EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Bienes Intangibles	160.714.892	152.782.647
Amortización acumulada	-110.774.591	-94.025.831
TOTAL	49.940.301	58.756.816

3.9 Cuentas a Pagar

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	1.042.743.196	1.138.457.288
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.209.646.909	909.790.205
Proveedor Fondo Fijo	1.902.000	7.193.388
Prov. Tarjeta de credito	0	0
TOTAL	2.254.292.105	2.055.440.881

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y jornales a pagar	47.437.148	46.736.355
Aporte y retenciones a pagar	8.704.425	9.438.182
Honorarios a Pagar	0	330.000
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	41.800.000	50.600.000
Provisiones Varias	6.792.917	3.470.000
IVA a Pagar	9.731.648	0
Impuesto a la Renta a Pagar	118.513.063	1.349.100
Retención de impuestos	891.900	0
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	233.871.101	111.923.637

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

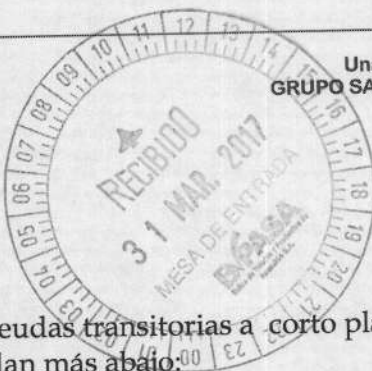
ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 31 de diciembre del 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	320.000.000	340.000.000
Créditos a Regularizar	102.990.800	0
Sobregiros Bancarios	0	0
Otros Documentos a Pagar	109.764.382	108.876.712
Escrituraciones a Pagar	10.531.147	7.000.000
Cuotas de Lotes Vencidos	197.324.813	
TOTAL	740.611.142	455.876.712
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
TOTAL	0	0

3.12 Deudas financieras

Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2016 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	1.421.196.940
2. Préstamos Bancarios USD.		
TOTAL	0	1.421.196.940
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	717.602.839
2. Prestamos Caja Medica	4.389.630.505	5.173.855.503
3. Préstamos Bancarios	0	
4. Prestamo Cadiem	4.907.627.750	
TOTAL	9.297.258.255	5.891.458.342

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

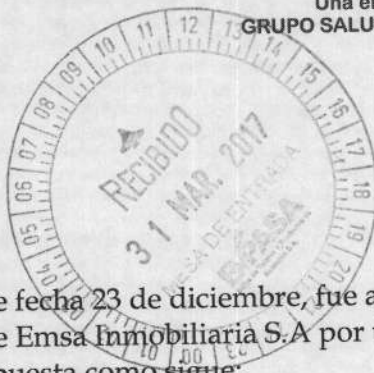
ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 00055013-7



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	31/12/2016	31/12/2015
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	93.493.150	168.287.670
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	179.506.845	259.287.665
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	65.712.327	130.534.243
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	359.013.696	478.684.928
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	729.246.570	953.630.130
TOTAL	5.226.972.588	5.790.424.636


3.14 Cuenta de Orden - Acreedora


DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Créditos Corrientes	7.805.934.480	7.932.626.396
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	5.078.272.635	5.244.563.039
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.727.661.845	2.688.063.357
Créditos No Corrientes	47.186.382.186	40.914.113.601
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	35.837.698.075	30.114.427.582
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	11.348.684.111	10.799.686.019
TOTAL	54.992.316.666	48.846.739.997

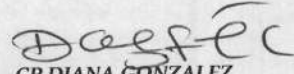
Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa por no haberse emitido aun factura en aplicación del criterio de lo percibido.

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

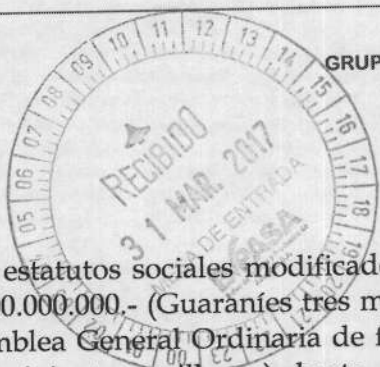

ARO. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



4. Patrimonio Neto.

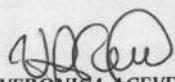
El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 22/06/12 En el mismo el capital asciende a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones). Según consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 14/04/2015 integran Gs. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones) hasta completar Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones).-De esta forma el capital social quedo compuesto como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Capital Integrado	5.000.000.000	3.500.000.000
Reserva Legal	934.737.732	425.564.536
Reserva de Revaluó	211.357.115	208.171.707
Resultado del Ejercicio	2.885.314.775	2.204.578.209
Resultados Acumulados	610.216.566	795.638.357
TOTAL	9.641.626.188	7.133.952.809

5. Ingresos

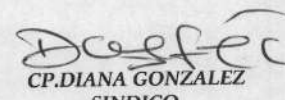
En este rubro se exponen los ingresos de EMSA Inmobiliaria, detallando los distintos conceptos:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	4.522.661.829	3.417.713.016
Venta de Lotes Administrados	10.142.571.215	8.630.260.085
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.483.801.207	2.237.107.227
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	2.130.090.091	897.853.958
Otros Ingresos No Operativos	383.561.013	765.248.894
TOTAL	19.662.685.355	15.948.183.180


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

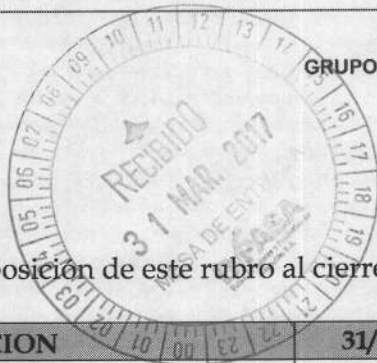

ARQ. EDGAR E. SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 00055013-7



6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-10.142.571.216	-8.630.260.089
Costo de Venta de B.A.F	-409.091	-98.330.813
Costo de Venta Lotes Propios	-976.517.539	-644.449.158
Costo de Cuotas Vencidas	-197.324.813	
TOTAL	-11.316.822.659	-9.373.040.060

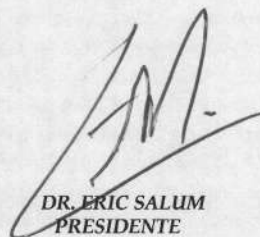
7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

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

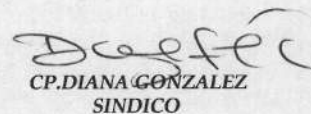
8. EMPRESA EN MARCHA

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 GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

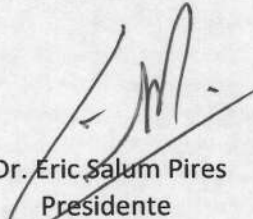
ANEXO 1 RES. CG Nº 23/16
Composicion de la Cartera de Creditos al 31/12/2016

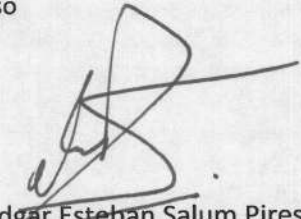
SITUACION	MONTO (EN GS)	
A. Cartera No Vencida		
B. Cartera Vencida	Previsiones	
	(EN GS)	(EN %)
B.1 Normal		
B.2 En Gestion de Cobro	NO SE APLICA	
B.3 En Gestion de Cobro Judicial		
TOTAL DE LA CARTERA		

Observaciones

Criterios de Clasificacion Utilizados

Normal	de.....a.....dias de atraso
En Gestion de Cobro	de.....a.....dias de atraso
En Gestion de Cobro Judicial	de.....a.....dias de atraso


 Dr. Eric Salum Pires
 Presidente


 Arq. Edgar Esteban Salum Pires
 Vice-Presidente

Firmado a solo efecto de su
 Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
 Registros: SET Nº 39/15 SIB SB. Nº 120/2012
 INCOOP Nº 78/2014 CNV AE Nº 43 SEPRED
 Res. 395/12 CCP Nº F-65 RUC 80055013-7



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 31/12/16

BIENES DE USO

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. 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	0				0	0				0	0
2. Instalaciones	60.829.440	5.090.910		232.101	66.152.451	22.790.052		2.841.073		25.621.125	40.531.326
3. Herramientas y Equipos	45.177.218	3.090.909	11.479.035	82.961	36.872.053	31.577.119		8.512.131	11.505.178	28.584.072	8.287.981
4. Equipos de Oficinas	14.346.080	308.091	518.139	20.901	14.157.933	10.918.643		1.631.993	523.150	12.028.486	2.129.447
5. Muebles y Utiles	107.100.240	33.210.535	5.172.103	474.124	135.612.796	42.007.801		11.406.206	5.172.103	48.241.904	87.370.892
6. Equipos de Informatica	84.292.545	14.313.782	7.839.707	128.191	90.894.811	63.277.642		10.313.710	7.462.299	66.129.053	24.765.758
7. Rodados	335.255.038	104.550.000	45.151.846	1.249.541	395.902.733	121.240.061		63.068.951	45.401.532	138.907.480	256.995.253
8. Mejora en Predio Ajeno	247.828.577	27.840.274	13.541.898	997.589	263.124.542	71.656.592		35.694.169		107.350.761	155.773.781
9. Obras en Curso	0	937.152.839			937.152.839						937.152.839
Total Ejercicio 2016	894.829.138	1.125.568.340	83.702.728	3.185.408	1.939.870.158	351.522.423	0	133.468.233	70.064.262	426.862.881	1.513.007.277
Total Ejercicio 2015	966.671.295	201.407.153	278.303.510	5.054.200	894.829.138	351.522.423	0	109.513.636	179.596.849	363.459.910	531.370.228

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARO. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 3915 SIB S.B. N° 120/2012
INCOOP N° 782014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395712 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO B

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/16

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 31/12/16	Acumuladas al inicio del periodo	% del periodo		Bajas	Acumuladas al 31/12/2016
LICENCIA INFORMATICA	152.782.647	9.194.713		160.714.892	94.025.831		16.798.760	110.774.591	49.940.301
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	152.782.647	9.194.713	0	160.714.892	94.025.831	0	16.798.760	110.774.591	49.940.301
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	152.782.647	8.563.479	0	161.346.126	94.025.831	0	12.405.870	106.431.701	54.914.425

[Signature]
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET. N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELEO
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

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

ANEXO C

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/16

**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		
									Capital	Según último balance	
								actividad principal	Resultado	Patrim. Neto	
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											

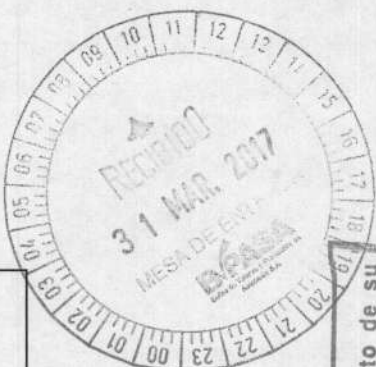
sin movimiento

[Signature]
LIC. VERÓNICA ASEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEP/LELD
Res. 335/12 CCP N° F-65 RUC 60055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO D
EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/16

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	5.089.104			5.089.104	15.819.266
Inversion Fondo Mutuo	307.902.492			307.902.492	
Subtotal	312.991.596			312.991.596	15.819.266
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	3.926.853.044			3.926.853.044	4.354.771.929
Subtotal	3.926.853.044			3.926.853.044	4.354.771.929
Total Ejercicio	4.239.844.640			4.239.844.640	4.370.591.195

[Signature]
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Firmado a solo efecto de su Identificación con el Dictamen de:
Fecha **10 MAR 2017**
Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 60055013-7



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 5192

EMSA INMOBILIARIA S.A.						ANEXO E
BALANCE GENERAL AL 31/12/16						
PREVISIONES						
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR	
Deducciones del Activo						
Total						
Incluidas en el Pasivo						
Total						
Total						

sin movimiento

(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

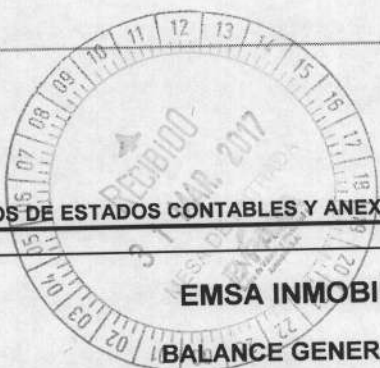


Firmado a solo efecto de su Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB. S.B. N° 126/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE. N° 43 SEP/RELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055913-7

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

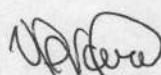


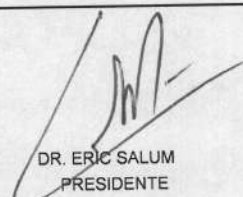
EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/16

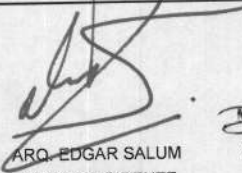
ANEXO F

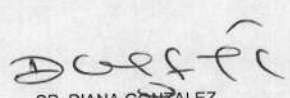
**COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O
SERVICIOS PRESTADOS**

DETALLE	31/12/2016	31/12/2015
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al comienzo del periodo	11.242.521.070	10.365.514.504
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	11.242.521.070	10.365.514.504
a) compras	14.224.231.694	10.250.046.628
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-11.316.822.659	-9.373.040.060
Existencia al cierre del ejercicio	14.149.930.105	11.242.521.070
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	11.316.822.659	9.373.040.060


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

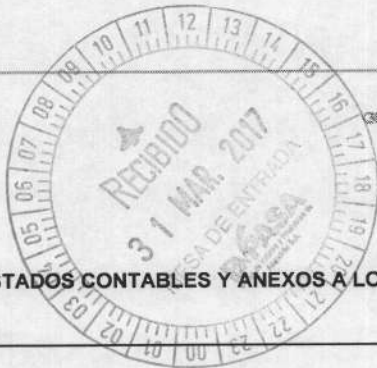

ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 31/12/16

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto \$		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0,00	0	0
Banco Familiar \$	us\$	123.307,08	5759,23	710.153.834	7.424.323
SUBTOTALES				710.153.834	7.424.323
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$			0	571.416.763
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	209.400	5759,23	1.205.982.762	1214496966
SUBTOTALES				1.205.982.762	1.785.913.729
TOTALES				1.916.136.596	1.793.338.052
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600	5774,63	806.138.348	811.626.024
General SA de Servicios	us\$	3.000	5774,63	17.323.890	17.441.820
Eurocar SA	us\$	7.737	5774,63	44.678.312	72.482.390
Asiana Motors SA	us\$	1.588	5774,63	9.170.112	34622012,7
Protek SRL	us\$	3666	5774,63	21.168.408	0
SUBTOTALES				898.479.070	936172246,7
PASIVOS NO CORRIENTES					
SUBTOTALES					
TOTALES				2.814.615.667	2.729.510.298

LIC. VERÓNICA ASEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

ARQ. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 31/12/16

INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							31/12/2016	31/12/2015
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				646.835.477			646.835.477 0	632.846.508 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				108.794.758	761.032.917		869.827.675 0	653.306.977 0
Sueldos y Jornales				470.047.345			470.047.345 0	427.181.934 0
Contribuciones Sociales				71.795.266			71.795.266 0	65.086.447 0
Regalias y honorarios por servicios técnicos				86.416.362			86.416.362 0	26.893.181 0
Gastos de publicidad y propaganda					250.544.647		250.544.647 0	123.575.213 0
Intereses, multas y recargos impositivos				2.090.295			2.090.295 0	5.747.880 0
Impuestos, tasas y contribuciones				97.056.610			97.056.610 0	83.633.064 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				62.446.474			62.446.474 0	119.136.521 0
Amortización bienes de uso				123.983.602			123.983.602 0	109.242.460 0
Amortización Activos intangibles				16.748.760			16.748.760 0	15.162.728 0
otros gastos no detallados						2.371.556.705	2.371.556.705	1.836.066.358
Costo de venta	11.316.822.659						11.316.822.659	9.373.040.060
Total ejercicio actual	11.316.822.659	0		1.686.214.949	1.011.577.564	2.371.556.705	16.386.171.877	
Total ejercicio anterior	9.373.040.060	0		1.574.261.441	687.551.472	1.836.066.358		13.470.919.331

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR, 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ



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

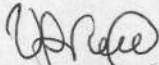
EMSA INMOBILIARIA S.A.

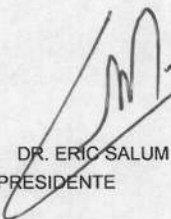
ANEXO I

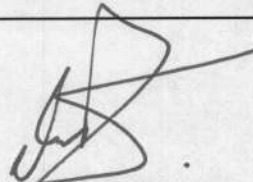
**BALANCE GENERAL AL 31/12/2016
DATOS ESTADÍSTICOS**

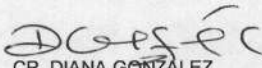
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2016	31/12/2015
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	19.662.685.355	15.948.183.180
Cantidad de Empleados y Obreros	16	12
Consumo de Energía	19.077.037	18.872.458
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

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 GONZÁLEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ




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

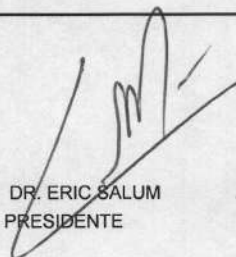
EMSA INMOBILIARIA S.A.

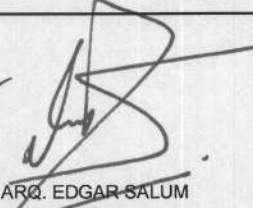
ANEXO J

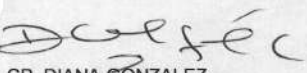
**BALANCE GENERAL AL 31/12/2016
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2016	31/12/2015
Liquidez (1)	7,01	3,94
Endeudamiento (2)	1,84	2,20
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio	0,48	0,50
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE


ABOG. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores
Presidente y Miembros del Directorio de
Emsa Inmobiliaria S.A.
Asunción, Paraguay

Identificación de los estados financieros objeto de la auditoría

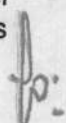
Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Emsa Inmobiliaria S.A. que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2016 y sus correspondientes Estados de Resultado, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo; así como sus notas que contienen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas. Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anterior finalizados al 31 de diciembre de 2015 y que se presentan a efectos comparativos, fueron auditados por nosotros y sobre los mismos emitimos una opinión sin salvedades en fecha 18 de marzo de 2016.

Responsabilidad del Directorio sobre los estados financieros

El Directorio de Emsa Inmobiliaria S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas, reglamentaciones e instrucciones financieras emitidas por la Comisión Nacional de Valores y normas contables vigentes en Paraguay. Dicha responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de los mismos de forma tal que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad como auditores independientes es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas básicas para la auditoría externa de los estados financieros de entidades fiscalizadas por la Comisión Nacional de Valores (Anexo V de la Resolución N° 823/04) y con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría implica realizar procedimientos de auditoría para obtener evidencias acerca de los importes y las aseveraciones y revelaciones adecuadas efectuadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error.

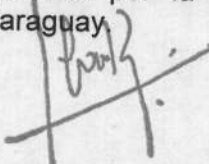


Al efectuar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera lo adecuado del sistema de control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la misma.

Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas; la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por el Directorio, y la evaluación de la correcta presentación de los mismos tomados en su conjunto. Consideramos que las evidencias de auditoría que hemos obtenido, son suficientes y apropiadas para sustentar, con una base razonable; nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de Emsa Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2016; los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y las variaciones en sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con normas, reglamentaciones e instrucciones financieras emitidas por la Comisión Nacional de Valores y con normas contables vigentes en Paraguay.



Dr. Luis A. Casco B.
Socio Principal
Mat. Prof. CCP N° C-62

Casco & Asociados Contadores Públicos
Mat. Prof. CCP N° F-65
Reg. CNV N° AE-043
Reg. Cat. N° 1 auditor tributario N° 039/15

10 de marzo de 2017
Asunción, Paraguay

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 30 de Marzo 2017

Señores

Accionistas de la Firma
Emsa Inmobiliaria S.A

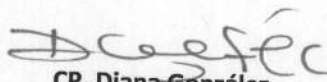
Presente:

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

Dr. Edgar Salum Pires


CP. Diana González
Síndico

Arg. Edgar Salum Pires

Firmado a solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MARZO 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 00055013-7

ACTA DE DIRECTORIO N°91

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 20 dias del mes de marzo del año dos mil diecisiete, 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.-----

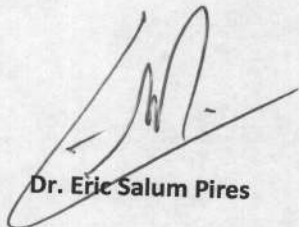
Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al cuarto trimestre cerrado al 31/12/2016 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de 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.-----

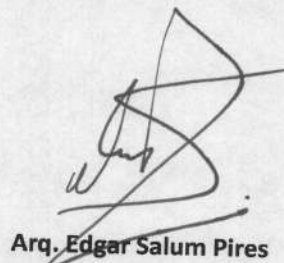
Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 31/12/2016: 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

