

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 31/12/2017 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades. Notas 3.1	1.261.982.575	3.588.462.665	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.739.328.097	2.254.292.105
Créditos Nota 3.2	2.272.098.747	3.640.917.752	Provisiones - Nota 3.10	131.201.343	233.871.101
Bienes de Uso- Nota 3.7		937.152.839	Otros pasivos Nota 3.11	796.922.155	740.611.142
Bienes de cambio Nota 3.4	14.678.239.751	14.149.930.105	Deudas financieras Nota 3.12	1.415.143.603	
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	565.764.371	312.991.596	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	942.534.242	
Total Activo Corriente	18.778.085.444	22.629.454.957	Total Pasivo Corriente	6.025.129.440	3.228.774.348
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Notas Estados Contables 3.6	212.528.639	212.528.639	Otros Pasivos - Nota 3.11	90.000.000	0
Bienes de cambio - Nota 3.4	5.351.096.513	3.926.853.044	Deudas financieras Nota 3.12	6.633.728.237	9.297.258.255
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	3.400.628.766	575.854.438	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	3.220.095.887	5.226.972.588
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	34.770.674	49.940.301			
			Total del Pasivo no Corriente	9.943.824.124	14.524.230.843
			Total del Pasivo	15.968.953.564	17.753.005.191
Total del Activo no Corriente	8.999.024.592	4.765.176.422	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)	11.808.156.471	9.641.626.188
Total del Activo	27.777.110.036	27.394.631.379	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	27.777.110.036	27.394.631.379

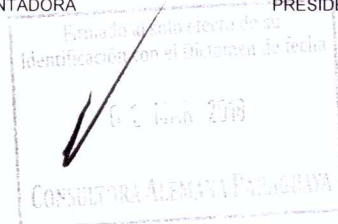
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	31/12/2017	31/12/2016	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	6.558.668.735	5.078.272.635	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	6.558.668.735	5.078.272.635
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	3.224.777.117	2.727.661.845	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.224.777.117	2.727.661.845
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	45.228.055.671	35.837.698.075	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	45.228.055.671	35.837.698.075
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	14.858.873.917	11.348.684.111	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	14.858.873.917	11.348.684.111
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	69.870.375.440	54.992.316.666	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	69.870.375.440	54.992.316.666

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC 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 31/12/2017 comparativo con el periodo anterior

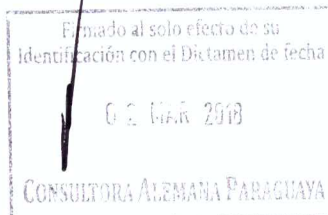
	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	5.615.307.156	4.522.661.829
Venta de Lotes Administrados	11.696.514.530	10.142.571.215
Ingresos Administración y Comisión por lotes administrados	3.329.031.436	2.483.801.207
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.415.731.655	2.130.090.091
Otros Ingresos no Operativos	234.544.455	383.561.013
Ventas netas sector Privado	22.291.129.232	19.662.685.355
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administración de Loteamientos	-11.696.514.531	-10.142.571.216
Costo de Venta B.A.F	-10.449.811	-409.091
Costo de Venta de Lotes Propios	-1.215.320.356	-1.173.842.352
Cotos de mercaderías (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-12.922.284.698	-11.316.822.659
Gastos de comercialización ANEXO H	-1.737.597.780	-1.011.577.564
Gastos de administración ANEXO H	-2.259.318.151	-1.686.214.949
Otros gastos ANEXO H	-1.846.921.317	-2.371.556.705
Resultado financiero y por tenencia	3.525.007.286	3.276.513.478
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	417.754.742	391.198.703
Ganancia del Ejercicio Nota 4	3.107.252.544	2.885.314.775
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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

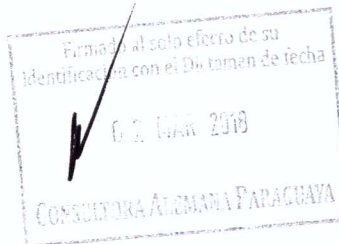
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO


Por el ejercicio finalizado el 31/12/17 comparativo con el periodo anterior.


RUBROS										Ejercicio finalizado el	
	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revalúos		Reserva Legal	Otras reservas				
Saldo al inicio del ejercicio	5.000.000.000	0	0	211.357.115	5.211.357.115	934.737.732	0	934.737.732	3.495.531.341	9.641.626.188	7.133.952.809
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)							0				0
* Saldos ajustados	5.000.000.000	0	0	211.357.115	5.211.357.115	934.737.732	0	934.737.732	3.495.531.341	9.641.626.188	7.133.952.809
Suscripcion de acciones ordinarias	1.000.000.000				1.000.000.000				(1.000.000.000)		0
Clase de votos valor nominal					0			0		0	0
Capitalización del revaluo (1)					0			0		0	0
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0			0			(890.000.000)
Distribución de resultados acumulados (1)					0			0			
* Reserva Legal					0	233.879.224		233.879.224		233.879.224	509.173.196
* Otras Reservas					0			0			
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0			0	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)	
Revaluo (Nota)				25.398.515	25.398.515				3.107.252.539	25.398.515	3.185.408
Resultado Acumulado					0			0			0
Aportes irrevocables					0			0		0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0			0		3.107.252.539	2.885.314.775
Saldo al cierre del ejercicio	6.000.000.000	0	0	236.755.630	6.236.755.630	1.168.616.956	0	1.168.616.956	4.402.783.880	11.808.156.471	9.641.626.188

Según Asamblea Ordinaria celebrada el : 04/04/2017




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 31/12/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2017	31/12/2016
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Aumento (Disminución) de fondos	-2.326.480.090	930.249.874
Fondos al cierre del ejercicio	1.261.982.575	3.588.462.665
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	21.627.223.868	15.735.218.323
Costo de Ventas (Pago Neto)	-14.958.692.366	-12.518.153.142
Efectivo pagado a empleados	-1.348.750.478	-1.196.182.820
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	210.123.832	42.770.500
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-3.534.609.315	-2.609.371.970
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	1.995.295.541	-545.719.109
Impuesto a la Renta	417.754.742	391.198.703
Efectivo Neto de actividades de operación	1.577.540.799	-936.917.812
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	-252.772.775	
Compra de propiedad, planta y equipo	-2.753.891.940	-245.445.977
Efectivo Neto en actividades de inversión	-3.006.664.715	-245.445.977
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital		1.500.000.000
Pago préstamos e intereses	-897.356.174	632.613.663
Dividendos Pagados	0	-20.000.000
Efectivo Neto en actividades de financieras	-897.356.174	2.112.613.663
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	-2.326.480.090	930.249.874
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	3.588.462.665	2.658.212.791
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	1.261.982.575	3.588.462.665

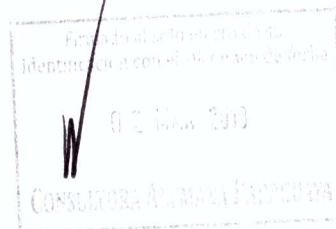
Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ABQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2017

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

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

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

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

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

Por 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).

En este periodo en fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (Guaraníes seis mil millones).

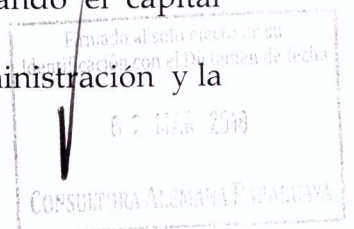
La actividad económica principal de EMSA Inmobiliaria S.A. es la Administración y la Venta de Lotes a plazo tanto propios como de terceros.


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO



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 Subsecretaria 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.

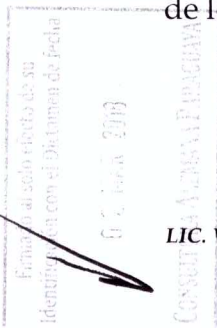
La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

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

ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC 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

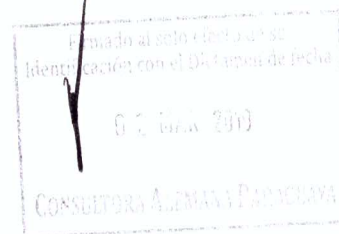
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2017 fue establecido el tipo de cambio 5579.97 para los activos y de 5600.98 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad 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	31/12/17	31/12/16
Caja y Recaudaciones a depositar	93.373.476	58.557.100
Bancos	1.168.609.099	3.529.905.565
TOTAL	1.261.982.575	3.588.462.665




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

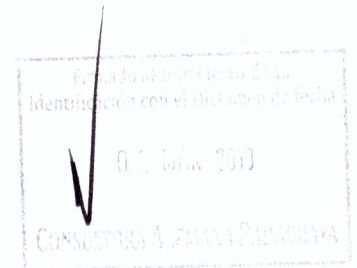

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Gasto de terceros a recuperar*	62.392.074	54.155.136
Garantía de Alquiler*	9.800.000	13.300.0000
Gastos a Recuperar Clientes	6.065.354	6.277.384
Intereses a Vencer	929.420.423	2.595.620.566
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	0	3.250.000
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	0
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	6.577.200	26.044.964
Seguros a Vencer	1.224.081	4.532.881
Débitos a Regularizar	41.251.049	511.900
Comis a Cobrar Bancard	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
Cuotas Vencidas	1.138.633.493	937.224.921
Proyecto de Loteamientos	12.000.000	0
Derecho Fiduc. Caja Medica*	5.089.106	0
Derecho Fiduc. Caja Cadiem*	59.645.967	0
TOTAL	2.272.098.747	3.640.917.752

*La cuenta Derecho Fiduciario Caja Medica y Cadiem en informe anteriores se visualizaba en el rubro de Inversiones.




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

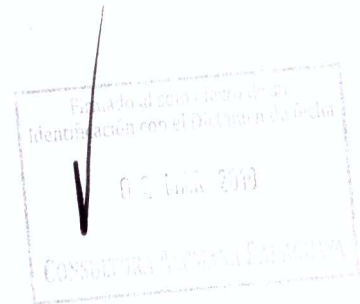
El saldo al 31 de diciembre del 2017 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Créditos corriente	9.783.445.852	7.805.934.480
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	6.558.668.735	5.078.272.635
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.224.777.117	2.727.661.845
Créditos No corriente	60.086.929.588	47.186.382.186
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	45.228.055.671	35.837.698.075
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	14.858.873.917	11.348.684.111
TOTAL	69.870.375.440	54.992.316.666

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

Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses. Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

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




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE

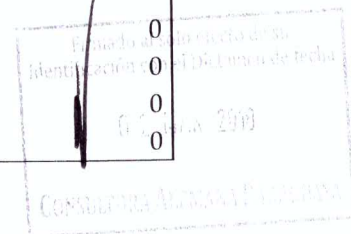

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

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	31/12/2017	31/12/2016
INMUEBLES - LOTEADOS	14.678.239.751	14.149.930.105
Fracción Yrupe	662.416	2.145.237
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	1.422.367	2.133.332
Fracción Yby Yau	183.151.401	209.172.863
Fracción San Carlos III Y IV	583.840.252	724.639.913
Fracción Maria Inés III	31.463.484	36.895.835
Fracción Tajy Poty	26.950.638	30.223.913
Fracción Paseo Yukyry - Luque	135.607.410	152.948.718
Fracción La Victoria - San Lorenzo	25.798.144	31.132.481
Fracción Campo Verde	198.517.923	243.792.304
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	161.753.007	182.727.898
Fracción Yvyrraro - Concepción	216.330.854	245.547.780
Fracción Parques de San Ignacio	3.335.448.010	3.652.264.350
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.577.669.934	1.811.544.427
Fracción Maria Inés IV	37.239.705	41.382.000
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	837.274.688	861.146.423
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	119.959.550	125.517.239
Compra de Lotes a Plazo	606.395.750	525.084.100
Fracción Villa Arminda I	162.595.845	179.948.717
Fracción Villa Arminda II	75.193.194	81.836.740
Fracción Peñon del Norte II	186.119.006	211.838.830
Fracción Los Colonos	787.414.946	820.150.522
Fracción Lomas de Yby Yau III	198.443.793	202.455.239
Fracción Brisas de IAcaray	828.077.470	864.296.764
Fracción Lomas del Yby Yau I	146.235.185	147.877.998
Fracción Lomas del Yby Yau IV	172.408.185	174.472.257
Fracción Parque de San Juan	831.881.116	873.841.791
Fracción Lomas de Yby Yau V	290.006.915	293.444.194
Fracción Punta Pinedo	1.349.892.221	1.421.468.240
Fracción Cuatro Bocas	424.786.899	
Fracción Ko'e Pyahu	319.383.172	0
Fracción Lomas del Yby Yau II	136.096.851	0
Fracción Itaugua Centro	356.888.148	0
Fracción Ma. Auxiliadora	333.331.272	0




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

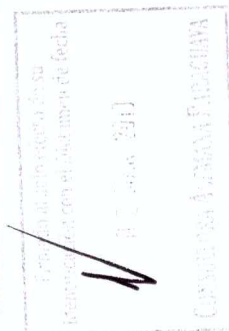
CREDITO NO CORRIENTE	5.351.096.513	3.926.853.044
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19		
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita		316.764.994
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta		290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.711.986.682	1.707.986.682
Fracción en Curso Peñón del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	457.542.700	415.820.168
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	9.852.217	146.751.876
Fracción en Curso Concepcion (Mercedez Zavala)	465.303.931	382.974.157
Fracción en Curso San Juan Misiones	448.857.345	448.857.345
Fracción en Curso Cdad Horqueta(Escobar)	259.639.613	173.465.578
Fracción en Curso Itagua Centro	0	41.898.064
Fracción en Curso Prop. Villarica	1.826.052.029	2.310.468
Propiedad San Ignacio	14.778.325	0
Fracción en Curso Prop. Caaguazu	135.772.774	0
Fracción en Curso Minga Guazu Finca 32 - Cirila Sosa	130.364.824	0
Fracción en Curso Minga Guazu M: k13/163 - Claudio Sosa	105.310.400	0
Fracción en Curso Itagua - Potrero	178.768.112	0
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Agüero	55.724.906	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 31 de diciembre del 2017 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	5.089.104
Inversión Fondo Mutuo	565.764.371	307.902.492
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	565.764.371	312.991.596




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABO. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

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

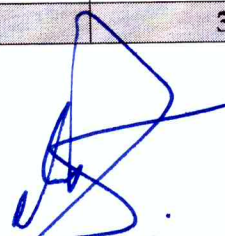
DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	212.528.639	212.528.639


3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

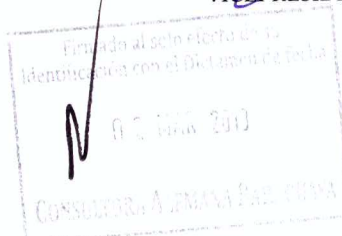
DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Bienes de Uso - Corriente	0	937.152.839
Obras en Curso	0	937.152.839
Bienes de Uso - No Corriente	3.400.628.766	575.854.438
Bienes en operación	3.895.065.748	1.002.717.319
Depreciación acumulada	- 494.436.982	-426.862.881
TOTAL	3.400.628.766	1.513.007.277


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO



3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Bienes Intangibles	160.714.892	160.714.892
Amortización acumulada	-125.944.218	-110.774.591
TOTAL	34.770.674	49.940.301

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 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	1.406.567.455	1.042.743.196
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.321.165.842	1.209.646.909
Proveedor Fondo Fijo	11.594.800	1.902.000
Prov. Tarjeta de crédito	0	0
TOTAL	2.739.328.097	2.254.292.105

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

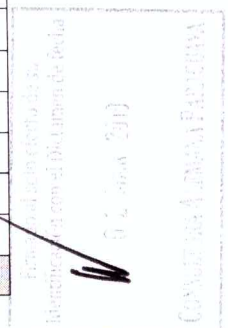
DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Sueldos y jornales a pagar	38.450.500	47.437.148
Aporte y retenciones a pagar	8.310.736	8.704.425
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	0	41.800.000
Provisiones Varias	35.355.669	6.792.917
IVA a Pagar	20.276.150	9.731.648
Impuesto a la Renta a Pagar	26.556.038	118.513.063
Retención de impuestos	2.252.250	891.900
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	131.201.343	233.871.101


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SÍNDICO



3.11 Otros Pasivos

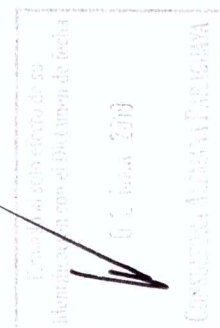
Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 31 de diciembre del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	400.000.000	320.000.000
Créditos a Regularizar	7.250	102.990.800
Sobregiros Bancarios		0
Otros Documentos a Pagar	117.630.135	109.764.382
Escrituraciones a Pagar	24.857.278	10.531.147
Cuotas de Lotes Vencidos	252.927.492	197.324.813
TOTAL	796.922.155	740.611.142
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
Propiedad Itaugua Centro	90.000.000	
TOTAL	90.000.000	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 2017 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.		0
2. Préstamos Bancarios USD.		
3. Prestamos Caja Medica	567.276.464	
4. Intereses a Pagar	847.867.139	
TOTAL	1.415.143.603	0
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	2.023.478.528	4.389.630.505
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Préstamo Cadiem	3.000.000.000	4.907.627.750
5. Intereses a Pagar	1.610.249.709	0
TOTAL	6.633.728.237	9.297.258.255




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

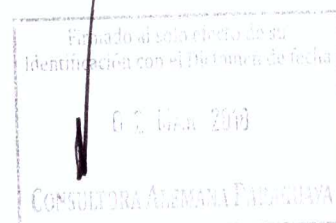

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.13 Bonos y Obligaciones:

Según Res. CNV N° 77/E/13 de fecha 23 de diciembre, fue aprobado el Programa de Emisión Global de Bonos G1 de Emsa Inmobiliaria S.A por un monto máximo de hasta 3.800.000.000. Y está compuesta como sigue:.

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Bonos -Corto Plazo		
Bonos Serie I	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	18.698.630	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	79.780.820	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	0
Intereses Bonos a Pagar Serie V	224.383.560	0
Total Corto Plazo	942.534.242	0
Bonos - Largo Plazo		
Bonos Serie I	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	93.493.150
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	179.506.845
Bonos Serie III	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	65.712.327
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	359.013.696
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	280.479.450	729.246.570
Total Largo Plazo	3.220.095.887	
TOTAL	4.162.630.129	5.226.972.588

**A partir del 4to trimestres los Saldos de Capital e Interés de los Bonos fueron clasificados en corto y largo plazo a partir del cierre del periodo.*




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


LIC. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Créditos Corrientes	9.783.445.852	7.805.934.480
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	6.558.668.735	5.078.272.635
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.224.777.117	2.727.661.845
Créditos No Corrientes	60.086.929.588	47.186.382.186
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	45.228.055.671	35.837.698.075
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	14.858.873.917	11.348.684.111
TOTAL	69.870.375.440	54.992.316.666

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.

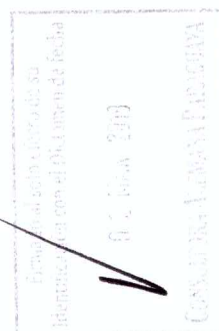
Regularización de Comisiones a Cobrar es una cuenta de orden conformada por las comisiones a cobrar por lotes administrados a terceros según contratos de mandatos de loteamientos

4. Patrimonio Neto.

El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 11/09/2015 En el mismo el capital asciende a Gs. 6.000.000.000.- (Guaraníes seis mil millones).

Según el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 04/04/2017 se integran Gs. 1000.000.000 (Guaraníes mil millones) quedando así compuesto de Gs. 6.000.000.000.- (Guaraníes seis mil millones).- De esta forma el capital social queda como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
Capital Integrado	6.000.000.000	5.000.000.000
Reserva Legal	1.168.616.956	934.737.732
Reserva de Revaluó	236.755.635	211.357.115
Resultado del Ejercicio	3.107.252.539	2.885.314.775
Resultados Acumulados	1.295.531.341	610.216.566
TOTAL	11.808.156.471	9.641.626.188




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	5.615.307.156	4.522.661.829
Venta de Lotes Administrados	11.696.514.530	10.142.571.215
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	3.329.031.436	2.483.801.207
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.415.731.655	2.130.090.091
Otros Ingresos No Operativos	234.544.455	383.561.013
TOTAL	22.291.129.232	19.662.685.355

6. Costo de Mercaderías

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


DESCRIPCION	31/12/2017	31/12/2016
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-11.696.514.531	-10.142.571.216
Costo de Venta de B.A.F	-10.449.811	-409.091
Costo de Venta Lotes Propios	- 1.159.717.677	-976.517.539
Costo de Cuotas Vencidas	-55.602.679	-197.324.813
TOTAL	-12.922.284.698	-11.316.822.659

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

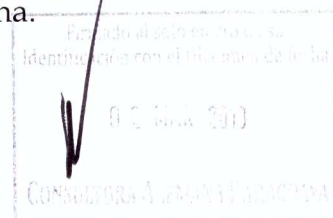
No existen eventos posteriores al cierre del ejercicio con respecto a partidas que afecten la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO



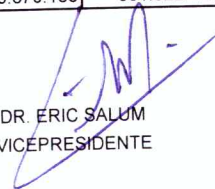
EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/17


BIENES DE USO

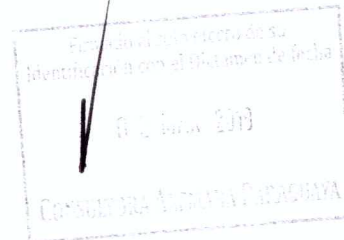
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN					AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. del Periodo	Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo	Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo	
1. Inmuebles	0	2.779.516.095			2.779.516.095	0				0	2.779.516.095
2. Instalaciones	66.152.451	1.363.636		1.829.909	69.345.996	25.621.125		3.501.417		29.122.542	40.223.454
3. Herramientas y Equipos	36.872.053			374.185	37.246.238	28.584.072		2.465.733		31.049.805	6.196.433
4. Equipos de Oficinas	14.157.933	0		96.140	14.254.073	12.028.486		915.896		12.944.382	1.309.691
5. Muebles y Utiles	135.612.796	73.771.504	4.397.302	3.944.618	208.931.616	48.241.904		12.719.618	3.254.831	57.706.691	151.224.925
6. Equipos de Informatica	90.894.811	14.825.260		1.118.430	106.838.501	66.129.053		9.875.082		76.004.135	30.834.366
7. Rodados	395.902.733	71.527.273	76.092.316	11.002.667	402.340.357	138.907.480		77.500.748	76.269.958	140.138.270	262.202.087
8. Mejora en Predio Ajeno	263.124.542	6.435.455		7.032.875	276.592.872	107.350.761		40.120.396		147.471.157	129.121.715
9. Obras en Curso	937.152.839	0			0						0
Total Ejercicio 2017	1.939.870.158	2.947.439.223	80.489.618	25.398.824	3.895.065.748	351.522.423	0	147.098.890	79.524.789	494.436.982	3.400.628.766
Total Ejercicio 2016	894.829.138	1.125.558.340	83.702.728	3.185.408	1.939.870.158	351.522.423	0	133.468.233	70.064.282	426.862.881	1.513.007.277


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO






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

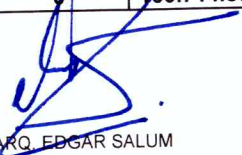
ANEXO B

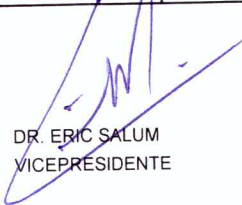
EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/17


ACTIVOS INTANGIBLES

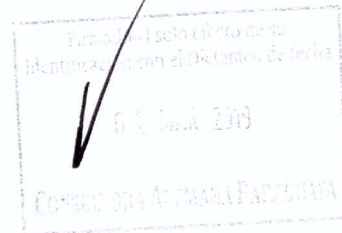
CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 31/12/17	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 31/12/2017	
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892	9.194.713		160.714.892	94.025.831		31.918.387		125.944.218	34.770.674
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	160.714.892	9.194.713	0	160.714.892	94.025.831	0	31.918.387	0	125.944.218	34.770.674
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	152.782.647	9.194.713	0	160.714.892	94.025.831	0	16.798.760	0	110.774.591	49.940.301


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO





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 31/12/17

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

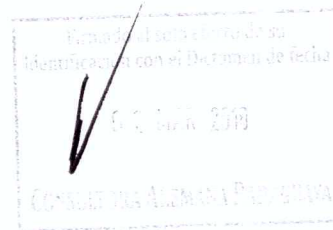
Denominación y características de los valores Emitidos	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrim. Proporcional	Valor de Libros	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor				
								% de Cotización	actividad principal	Capital	Según ultimo balance	
											Resultado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


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 31/12/17

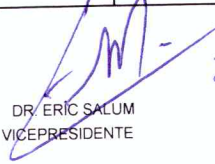
ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

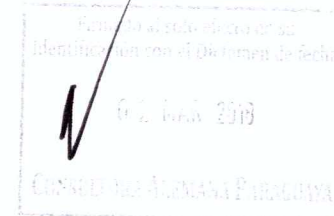
CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios				0	5.089.104
Inversion Fondo Mutuo	565.764.371			565.764.371	307.902.492
Subtotal	565.764.371			565.764.371	312.991.596
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	5.351.096.513			5.351.096.513	3.926.853.044
Subtotal	5.351.096.513			5.351.096.513	3.926.853.044
Total Ejercicio	5.916.860.884			5.916.860.884	4.239.844.640


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 31/12/17					
ANEXO E					
PREVISIONES					
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo			sin		
Total					
Incluidas en el Pasivo		movimiento			
Total					
Total					

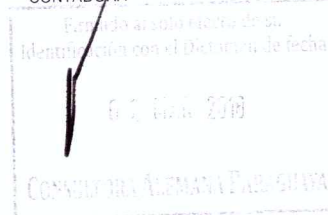
(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 31/12/17

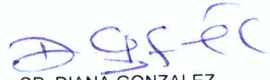
**COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O
SERVICIOS PRESTADOS**

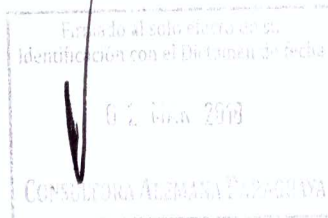
DETALLE	31/12/2017		31/12/2016	
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS				
Existencias al comienzo del periodo	11.316.822.659		11.242.521.070	
Mercaderías de reventa				
Productos terminados				
Productos en proceso				
Materias primas y materiales				
Otros				
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	11.316.822.659		11.242.521.070	
a) compras	16.283.701.790		14.224.231.694	
b) Costos de producción				
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-12.922.284.698		-11.316.822.659	
Existencia al cierre del ejercicio	14.678.239.751		14.149.930.105	
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	12.922.284.698		11.316.822.659	


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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


EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 31/12/17

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

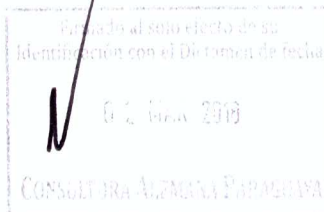
DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto \$		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0,00	0	0
Banco Familiar \$	us\$	12.111,06	5579,97	67.579.351	710.153.834
SUBTOTALES				67.579.351	710.153.834
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$			0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	0	0,00	0	1.205.982.762
SUBTOTALES				0	1.205.982.762
TOTALES				67.579.351	1.916.136.596
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	69.800	5600,98	390.948.404	806.138.348
General SA de Servicios	us\$	2.000	5600,98	11.201.960	17.323.890
Eurocar SA	us\$	2.577	5600,98	14.433.725	44.678.312
Asiana Motors SA	us\$	0	5600,98	0	9.170.112
Protek SRL	us\$	0	5600,98	0	21.168.408
SUBTOTALES				416.584.089	898.479.070
PASIVOS NO CORRIENTES					
SUBTOTALES					
TOTALES				484.163.441	2.814.615.666


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 H

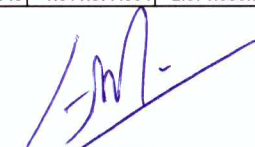
BALANCE GENERAL AL 31/12/17


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	
							31/12/2017	31/12/2016
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				700.145.186			700.145.186	646.835.477
Honorarios y Remuneraciones por servicios				105.862.259	1.222.454.915		1.328.317.174	869.827.675
Sueldos y Jornales				514.739.439			514.739.439	470.047.345
Contribuciones Sociales				85.971.431			85.971.431	71.795.266
Regalías y honorarios por servicios técnicos				214.542.182			214.542.182	86.416.362
Gastos de publicidad y propaganda					515.142.865		515.142.865	250.544.647
Intereses, multas y recargos impositivos				100.000			100.000	2.090.295
Impuestos, tasas y contribuciones				163.555.276			163.555.276	97.056.610
Intereses a bancos e instituciones financieras				322.771.622			322.771.622	62.446.474
Amortización bienes de uso				136.461.129			136.461.129	123.983.602
Amortización Activos intangibles				15.169.627			15.169.627	16.748.760
otros gastos no detallados						1.846.921.317	1.846.921.317	2.371.556.705
Costo de venta	12.922.284.697						12.922.284.697	11.316.822.659
Total ejercicio actual	12.922.284.697	0	0	2.259.318.151	1.737.597.780	1.846.921.317	18.766.121.945	
Total ejercicio anterior	11.316.822.659	0	0	1.686.214.949	1.011.577.564	2.371.556.705		16.386.171.877


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


LIC. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


LIC. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


LIC. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO

Formado al solo efecto de su
identificación con el Dictamen de fecha
6 de mayo 2018
CONSULTORA AZEMANI PARAGUAY

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO I

**BALANCE GENERAL AL 31/12/2017
DATOS ESTADÍSTICOS**


INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2017	31/12/2016
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	22.291.129.232	19.662.685.355
Cantidad de Empleados y Obreros	19	16
Consumo de Energía	20.433.179	19.077.037
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

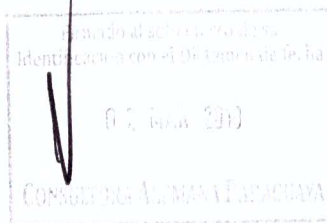
Nota: El volumen de operaciones podrá consignarse en unidades físicas, en unidades equivalentes o en algún índice que resulte apropiado para indicar el nivel de actividad.

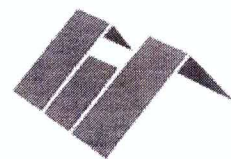
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC 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 31/12/2017
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**


INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2017	31/12/2016
Liquidez (1)	3,12	7,01
Endeudamiento (2)	1,35	1,84
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio	0,41	0,48

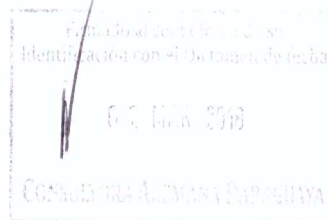
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



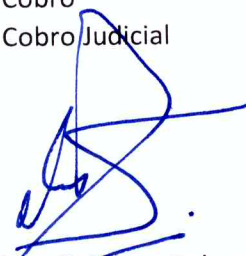
ANEXO 1 RES. CG Nº 23/16
Composicion de la Cartera de Creditos al 31/12/2017

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


 Arq. Edgar Esteban Salum Pires
 Presidente


 Dr. Eric Salum Pires
 Vice-Presidente

Firmado al ser electo en su
 Identificación con el Dictamen de fecha
 01.12.2018
 CONSULORA ALMAÑA PARACUAYA



▼
Molas López 2030
Asunción – Paraguay
Tel: 021 294 835 / Fax: 021 295 928
informaciones@coalpa.com.py
www.coalpa.com.py
paraguay@inpactint.com
www.inpactint.com



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de “**EMSA INMOBILIARIA S.A.**” que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2017, los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias adjuntas. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016, que se exponen con fines comparativos, fueron examinados por otros auditores independientes quienes emitieron sobre los mismos en fecha 10 de marzo de 2017, un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad.

La administración de la sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con normas contables vigentes en la República del Paraguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sean debidas a fraudes o errores; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría vigentes en la República del Paraguay emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y las “Normas Básicas para la Auditoría Externa de Estados Financieros de las Entidades Fiscalizadas por la Comisión Nacional de Valores” establecidas en la Resolución N° 823/04, Anexo V de la Comisión Nacional de Valores y sus modificaciones. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Sociedad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de “**EMSA INMOBILIARIA S.A.**” al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con normas contables vigentes en la República del Paraguay.



▼
Molas López 2030
Asunción – Paraguay
Tel: 021 294 835 / Fax: 021 295 928
informaciones@coalpa.com.py
www.coalpa.com.py
paraguay@inpactint.com
www.inpactint.com

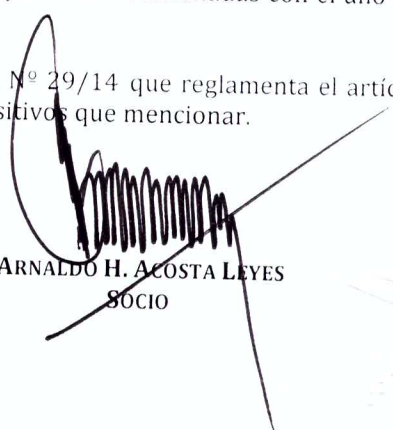


Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

En cumplimiento de disposiciones legales vigentes informamos lo siguiente:

- a) En el marco de la auditoría de los estados financieros de **"EMSA INMOBILIARIA S.A."** hemos aplicado ciertos y determinados procedimientos adicionales para la realización de nuestra auditoría fiscal.
- b) La Sociedad mantiene sus registros de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 125/91, Ley N° 2421/04, Ley N° 5061/13 y sus correspondientes reglamentaciones.
- c) A la fecha del presente informe y considerando los límites de materialidad establecidos, la Sociedad ha cumplido con los pagos y/o ha provisionado sus obligaciones impositivas relacionadas con el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,
- d) Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Resolución Gral. N° 29/14 que reglamenta el artículo 33° de la Ley N° 2421/04, no habiendo aspectos materiales impositivos que mencionar.

02 de marzo de 2018
Asunción, Paraguay


ARNALDO H. ACOSTA LEYES
SOCIO

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 23 de marzo 2018

Señores

Accionistas de la Firma

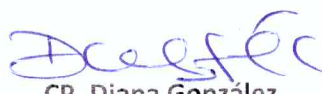
Emsa Inmobiliaria S.A

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 2017

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

Sindico

ACTA DE DIRECTORIO N°109

En la ciudad de Asunción, en el local social de la firma Inmobiliaria Emsa S.A , sito en Mcal Estigarribia N°1730 c/ Rca. Francesa a los 15 días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, siendo las 15:00 hs, se reúne el Directorio, con la asistencia del Presidente Arq. Edgar Salum; del director titular Dr. Eric Maria Salum Pires.-----


Abierta la sesión el Presidente informa que se ha convocado a esta reunión para analizar los informes contables correspondientes al cuarto trimestre cerrado al 31/12/2017 que componen el Estado de Situación 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 Síndico Titular, quien presenta a los miembros del Directorio su informe correspondiente.-----

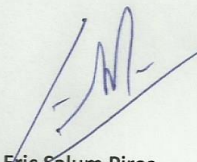
Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Síndico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 31/12/2017: Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación 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.-----



Arq. Edgar Salum Pires



Dr. Eric Salum Pires