

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 31/03/2018 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR**

	31/03/2018	31/03/2017		31/03/2018	31/03/2017
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades. Notas 3.1	1.626.180.955	1.767.943.326	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.068.071.940	3.001.136.282
Créditos Nota 3.2	1.873.283.477	3.760.745.915	Provisiones - Nota 3.10	388.095.525	489.551.464
Bienes de cambio Nota 3.4	14.899.047.277	13.912.560.398	Otros pasivos Nota 3.11	556.963.855	575.329.602
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	159.039.760	1.445.522.296	Deudas financieras Nota 3.12	1.552.023.495	0
Bienes de Uso - Anexo A - Nota 3.7	0	1.195.729.467	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	317.876.709	
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>18.557.551.469</b>	<b>22.082.501.402</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>4.883.031.524</b>	<b>4.066.017.348</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
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	5.605.927.812	5.490.080.880	Deudas financieras Nota 3.12	6.633.728.237	8.943.911.652
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	3.464.998.783	549.915.953	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	3.220.095.887	5.086.109.576
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	32.827.796	45.803.130			
			<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>9.943.824.124</b>	<b>14.030.021.228</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>14.826.855.648</b>	<b>18.096.038.576</b>
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>9.316.283.030</b>	<b>6.298.328.602</b>	<b>PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)</b>	<b>13.046.978.849</b>	<b>10.284.791.428</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>27.873.834.499</b>	<b>28.380.830.004</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>27.873.834.499</b>	<b>28.380.830.004</b>

<b>CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA</b>	31/03/2018	31/03/2017	<b>CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA</b>	31/03/2018	31/03/2017
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	6.840.654.280	5.535.869.005	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	6.840.654.280	5.535.869.005
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	3.147.660.432	2.937.076.797	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.147.660.432	2.937.076.797
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	46.731.445.633	38.510.021.638	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	46.731.445.633	38.510.021.638
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	15.056.064.237	12.677.093.076	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	15.056.064.237	12.677.093.076
<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA</b>	<b>71.775.824.582</b>	<b>59.660.060.516</b>	<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA</b>	<b>71.775.824.582</b>	<b>59.660.060.516</b>

  
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 N° 5/92

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

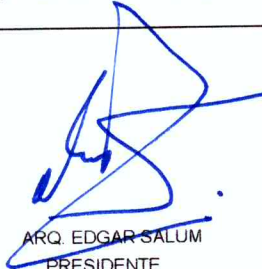
**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el ejercicio finalizado el 31/03/2018 comparativo con el periodo anterior


	Ejercicio Finalizado el	
	31/03/2018	31/03/2017
<b>INGRESOS - Nota 5</b>		
Venta de Lotes Propios	1.497.799.678	1.229.436.318
Venta de Lotes Administrados	3.043.879.747	2.758.278.117
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	906.688.219	828.541.089
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	487.169.786	242.791.941
Otros Ingresos no Operativos	23.423.095	109.746.595
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>5.958.960.525</b>	<b>5.168.794.060</b>
<b>EGRESOS - Nota 6</b>		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-3.043.879.748	-2.758.278.117
Costo de Venta B.A.F	0	-20.134.961
Costo de Venta de Lotes Propios	-318.831.101	-282.711.254
<b>Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6</b>	<b>-3.362.710.849</b>	<b>-3.061.124.332</b>
Gastos de comercialización ANEXO H	-320.775.337	-375.036.978
Gastos de administración ANEXO H	-559.709.866	-523.457.280
Otros gastos ANEXO H	-476.942.092	-566.010.230
Resultado financiero y por tenencia	<b>1.238.822.380</b>	<b>643.165.240</b>
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
<b>Ganancia del Ejercicio Nota 4</b>	<b>1.238.822.380</b>	<b>643.165.240</b>

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

  
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 RESOLUCIÓN N° 5/92

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

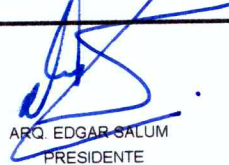
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**

Por el ejercicio finalizado el 31/03/18 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 Emisión	Aportes no Capitaliz.	Revalúos		Reserva Legal	Otras reservas				31/03/2018
Saldo al inicio 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 estados contables del ejercicio anterior								0	0	0	0
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	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
Suscripción de acciones ordinarias					0						0
Clase de votos valor nominal					0						0
Capitalización del revaluo (1)					0						0
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0						0
Distribución de resultados acumulados (1)					0						0
* Reserva Legal									0		0
* Otras Reservas									0		0
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0				0		0
Revaluo (Nota)					0						0
Resultado Acumulado											0
Aportes irrevocables										1.238.822.380	643.165.240
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0				0	0	0
Saldos 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	13.046.978.851	10.284.791.428

Según Asamblea Ordinaria celebrada el : 04/04/2017

  
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 ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/03/2018 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	31/03/2018	31/03/2017
<b>VARIACION DE FONDOS</b>		
Fondos al inicio del ejercicio	1.261.982.575	3.588.462.665
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	1.261.982.575	3.588.462.665
Aumento (Disminución) de fondos	364.198.380	-1.820.519.339
Fondos al cierre del ejercicio	<b>1.626.180.955</b>	<b>1.767.943.326</b>
<b>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</b>		
Ventas netas (cobro neto)	5.826.657.432	5.142.777.988
Costo de Ventas (Pago Neto)	-5.272.639.077	-4.272.975.900
Efectivo pagado a empleados	-319.350.112	-367.689.660
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-354.006.312	205.299.414
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-558.692.461	-786.293.339
<b>Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos</b>	<b>-678.030.530</b>	<b>-78.881.497</b>
Impuesto a la Renta		
<b>Efectivo Neto de actividades de operación</b>	<b>-678.030.530</b>	<b>-78.881.497</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</b>		
Inversiones		
Compra de propiedad, planta y equipo/otras Inversiones	1.334.807.713	-976.657.552
<b>Efectivo Neto en actividades de inversión</b>	<b>1.334.807.713</b>	<b>-976.657.552</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Aumento de Capital	11.419.561	-498.715.773
Pago préstamos e intereses	-300.000.000	-201.600.000
Dividendos Pagados	0	0
<b>Efectivo Neto en actividades de financieras</b>	<b>-288.580.439</b>	<b>-700.315.773</b>
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-3.998.364	-64.664.517
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	364.198.380	-1.820.519.339
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	1.261.982.575	3.588.462.665
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	<b>1.626.180.955</b>	<b>1.767.943.326</b>

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2018

#### 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.

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 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. VERÓNICA 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 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



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

## 2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

Los Estados financieros han sido preparados en base a cifras históricas y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la entidad al 31 de marzo del 2018.

## 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 Marzo del 2018 fue establecido el tipo de cambio 5542.63 para los activos y de 5553.95 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	31/03/2018	31/03/2017
Caja y Recaudaciones a depositar	85.001.671	98.250.400
Bancos	1.541.179.284	1.669.692.926
<b>TOTAL</b>	<b>1.626.180.955</b>	<b>1.767.943.326</b>



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

### 3.2 Créditos - Corriente


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

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
Gasto de terceros a recuperar	64.821.172	72.810.885.
Garantía de Alquiler	12.425.000	13.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.065.354	5.853.324
Intereses a Vencer	301.545.865	2.592.661.662
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	4.500.000	9.000.000
I.V.A Crédito 5%	0	979.276
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	159.867.189	60.604.414
Seguros a Vencer	7.894.847	8.749.150
Proyectos de Loteamientos	14.800.000	200.000
Débitos a Regularizar	12.491.253	1.580.000
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	0	56.816.000
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.203.691.042	938.191.204
Derecho Fiduc. Caja Medica	5.089.110	
Derecho Fiduc. Cadiem	68.711.345	
Cuenta Judicial en Sucesión 498379/	11.381.300	
<b>TOTAL</b>	<b>1.873.283.477</b>	<b>3.760.745.915</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR L. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 31 de marzo del 2018 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Créditos corriente</b>		
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	6.840.654.280	5.535.869.005
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.147.660.432	2.937.076.797
<b>Créditos No corriente</b>		
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	46.731.445.633	38.510.021.638
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	15.056.064.237	12.677.093.076
<b>TOTAL</b>	<b>71.775.824.582</b>	<b>59.660.060.516</b>

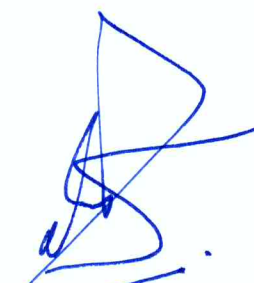
En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.

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


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




LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARO. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

### 3.4 Bienes de Cambio:

La Sociedad posee inmuebles loteados que se exponen en este rubro bajo la denominación de corriente, ya que los mismos están disponibles para la venta.


En los bienes no corrientes, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

CREDITO CORRIENTE	31/03/2018	31/03/2017
<b>INMUEBLES - LOTEADOS</b>	<b>14.899.047.277</b>	<b>13.912.560.398</b>
Fracción Yrupe	378.530	1.608.927
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	1.222.369	1.977.777
Fracción Yby Yau	176.279.085	202.783.119
Fracción San Carlos III Y IV	552.850.778	690.160.488
Fracción Maria Inés III	30.429.549	35.767.629
Fracción Tajy Poty	26.076.082	29.568.397
Fracción Paseo Yukyry - Luque	131.041.458	149.326.923
Fracción La Victoria - San Lorenzo	24.280.649	29.984.463
Fracción Campo Verde	190.578.540	233.427.996
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	158.174.629	177.740.443
Fracción Yvyrary - Concepción	209.512.091	238.395.343
Fracción Parques de San Ignacio	3.252.509.936	3.577.606.358
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.517.224.113	1.762.248.450
Fracción Maria Inés IV	35.789.638	40.500.000
Fracción Mirasoles. Minga Guazu Km 19	831.112.021	857.209.875
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	117.009.330	124.668.432
Compra de Lotes a Plazo	638.954.650	541.435.750
Fracción Villa Arminda I	157.428.413	176.394.871
Fracción Villa Arminda II	73.423.198	80.214.976
Fracción Peñón del Norte II	179.946.158	203.864.025
Fracción Los Colonos	775.313.420	810.934.366
Fracción Lomas de Yby Yau III	197.196.885	201.890.423
Fracción Brisas de Acaray	816.791.266	857.129.220
Fracción Lomas de Yby Yau I	145.880.732	147.520.460
Fracción Lomas de Yby Yau IV	172.155.181	174.317.125
Fracción Parques de San Juan	820.160.365	863.022.537
Fracción Lomas de Yby Yau V	288.267.611	292.830.885
Fracción Punta Pinedo	1.326.844.589	1.410.031.140
Fracción Cuatro Bocas	423.471.697	0
Fracción Ko'e Pyahu	319.384.796	0
Fracción Lomas del Yby Yau II	135.603.747	0
Fracción Itaugua Centro	351.317.138	0
Fracción Ma. Auxiliadora	332.643.222	0
Fracción Nueva Concepción	489.795.411	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

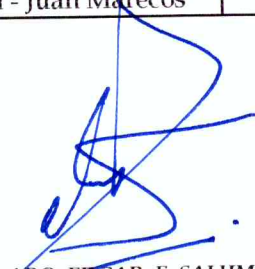
  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

CREDITO NO CORRIENTE	5.605.927.812	5.490.080.880
<b>INMUEBLES A LOTEAR</b>		
<b>FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO</b>		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita	0	316.764.994
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	50.000.000	296.149.599
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)	470.784.518	431.529.259
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	9.852.217	146.751.876
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	0	394.146.884
Fracción en Curso Prop. Galeano-Oleary	0	0
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	452.857.345
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	294.606.203	173.465.578
Fracción en Curso Cdad Horqueta - Escobar	0	173.898.122
Fracción en Curso Itagua Centro	2.360.187.799	1.396.530.541
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	131.189.074	0
Fracción en Curso Minga Guazu M: k13/163 - Claudio Sosa	106.134.650	0
Fracción en Curso Itagua - Potrero	186.110.876	0
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Aguero	55.724.906	0
Fracción en Curso Prop. P.J.C - Aloisio G.	75.620.408	0
Fracción en Curso Prop. Aregua - Juan Marecos	3.179.380	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GÓNZALEZ  
SÍNDICO

### 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 marzo del 2018 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Inversiones temporarias</b>	<b>159.039.760</b>	<b>1.445.522.296</b>
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	5.089.104
Derecho Fiduciarios Cadiem	0	19.214.465
Inversión Fondo Mutuo	159.039.760	1.407.218.727
<b>Inversiones Permanentes</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>159.039.760</b>	<b>1.445.522.296</b>

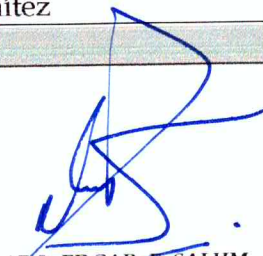
### 3.6 Créditos - No Corriente

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


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

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Cuenta a Cobrar Alberto Benítez	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>212.528.639</b>	<b>212.528.639</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

### 3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de marzo del 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Bienes de Uso - Corriente</b>	<b>0</b>	<b>1.195.729.467</b>
Obras en Curso	0	1.195.729.467
<b>Bienes de Uso - No Corriente</b>	<b>3.464.998.783</b>	<b>549.915.953</b>
Bienes en Operación	3.998.518.775	985.603.037
Depreciación acumulada	-533.519.992	-435.687.084
<b>TOTAL</b>	<b>3.464.998.783</b>	<b>1.745.645.420</b>

### 3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de marzo del 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
Bienes Intangibles	161.560.892	160.714.892
Amortización acumulada	-128.733.096	-114.911.762
<b>TOTAL</b>	<b>32.827.796</b>	<b>45.803.130</b>

### 3.9 Cuentas a Pagar

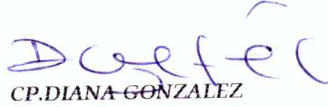
Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de marzo del 2018 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Cuentas a Pagar - Corriente</b>		
Proveedores Locales	648.396.987	1.867.812.168
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.411.552.182	1.128.514.220
Proveedor Fondo Fijo	8.122.771	4.809.894
Prov. Tarjeta de crédito	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.068.071.940</b>	<b>3.001.136.282</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

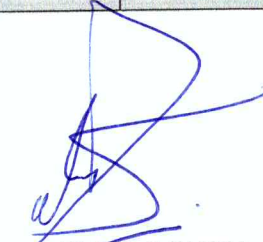
DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
Sueldos y jornales a pagar	48.702.270	48.470.100
Aporte y retenciones a pagar	5.313.482	9.007.749
Honorarios a Pagar		0
Comisiones a Pagar		0
Remuneración Pers. Sup a pagar	65.600.000	56.800.000
Provisiones Varias	217.386.684	238.138.774
IVA a Pagar	22.778.634	17.483.278
Impuesto a la Renta a Pagar	26.556.038	118.513.063
Retención de impuestos	1.758.417	1.138.500
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>388.095.525</b>	<b>489.551.464</b>

### 3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 31 de marzo del 2018 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Otros Pasivos - Corriente</b>		
Viáticos a Reponer	0	820.000
Dividendos a Pagar	100.000.000	118.400.000
Créditos a Regularizar	36.043.466	106.210.304
Sobregiros Bancarios		0
Otros Documentos a Pagar	114.104.108	106.509.588
Escrituraciones a Pagar	37.222.672	17.075.000
Cuotas de Lotes Vencidos	269.593.609	226.314.710
<b>TOTAL</b>	<b>556.963.855</b>	<b>575.329.602</b>
<b>Otros Pasivos - No Corriente</b>		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
Propiedad Itaugua Centro	90.000.000	
<b>TOTAL</b>	<b>90.000.000</b>	<b>0</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 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 marzo del 2018 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Deudas financieras -Corto Plazo</b>		
1. Préstamos Bancarios Gs.	522.438.355	0
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
3. Préstamo Caja Medica	399.908.511	
4. Intereses a Pagar	629.676.629	
<b>TOTAL</b>	<b>1.552.023.495</b>	
<b>Deudas financieras -Largo Plazo</b>		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	2.023.478.528	4.190.033.902
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Prestamos Cadiem	3.000.000.000	4.753.877.750
5. Intereses a Pagar	1.610.249.709	0
<b>TOTAL</b>	<b>6.633.728.237</b>	<b>8.943.911.652</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GÓNZALEZ  
SINDICO


### 3.13 Bonos y Obligaciones:

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

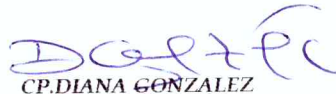
DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Bonos -Corto Plazo</b>		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	59.835.615	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	89.753.424	0
Intereses Bonos a Pagar Serie V	168.287.670	0
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>317.876.709</b>	<b>0</b>
<b>Bonos - Largo Plazo</b>		
Bonos Serie I	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	74.794.520
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	159.561.640
Bonos Serie III	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	49.506.848
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	329.095.888
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	280.479.450	673.150.680
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>3.220.095.887</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>3.537.972.596</b>	<b>5.086.109.576</b>

*\*A partir del 4to trimestres (2017) 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

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>Créditos Corrientes</b>		
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	6.840.654.280	5.535.869.005
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.147.660.432	2.937.076.797
<b>Créditos No Corrientes</b>		
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	46.731.445.633	38.510.021.638
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	15.056.064.237	12.677.093.076
<b>TOTAL</b>	<b>71.775.824.582</b>	<b>59.660.060.516</b>

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa .

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	31/03/2018	31/03/2017
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	1.238.822.380	643.165.240
Resultados Acumulados	4.402.783.878	3.495.531.341
<b>TOTAL</b>	<b>13.046.978.849</b>	<b>10.284.791.428</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARO 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	31/03/2018	31/03/2017
<b>INGRESOS</b>		
Venta de Lotes Propios	1.497.799.678	1.229.436.318
Venta de Lotes Administrados	3.043.879.747	2.758.278.117
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	906.688.219	828.541.089
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	487.169.786	242.791.941
Otros Ingresos No Operativos	23.423.095	109.746.595
<b>TOTAL</b>	<b>5.958.960.525</b>	<b>5.168.794.060</b>

## 6. Costo de Mercaderías

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


DESCRIPCION	31/03/2018	31/03/2017
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 3.043.879.748	-2.758.278.117
Costo de Venta de B.A.F	0	-20.134.961
Costo de Venta Lotes Propios	- 318.831.101	253.721.357
<b>TOTAL</b>	<b>- 3.362.710.849</b>	<b>-3.061.124.332</b>

## 7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

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

## 8. EMPRESA EN MARCHA

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO

**ANEXO 1 RES. CG Nº 23/16**  
**Composicion de la Cartera de Creditos al 31/03/2018**

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

**Observaciones**

Criterios de Clasificacion Utilizados

Normal

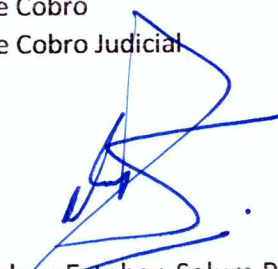
de.....a.....dias de atraso

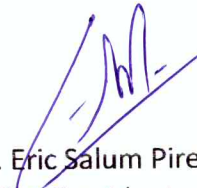
En Gestion de Cobro

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



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 31/03/18**

**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	2.779.516.095				2.779.516.095	0				0	2.779.516.095
2. Instalaciones	69.345.996				69.345.996	29.122.542		1.002.819		30.125.361	39.220.635
3. Herramientas y Equipos	37.246.238				37.246.238	31.049.805		706.194		31.755.999	5.490.239
4. Equipos de Oficinas	14.254.073				14.254.073	12.944.382		262.317		13.206.699	1.047.374
5. Muebles y Utiles	208.931.616				208.931.616	57.706.691		3.639.996		61.346.687	147.584.929
6. Equipos de Informatica	106.838.501	103.453.027			210.291.528	76.004.135		2.828.262		78.832.397	131.459.131
7. Rodados	402.340.357				402.340.357	140.138.270		19.152.780		159.291.050	243.049.307
8. Mejora en Predio Ajeno	276.592.872				276.592.872	147.471.157		11.490.642		158.961.799	117.631.073
9. Obras en Curso	0				0						0
<b>Total Ejercicio 2018</b>	<b>3.895.065.748</b>	103.453.027		0	3.998.518.775	494.436.982	0	39.083.010	0	533.519.992	<b>3.464.998.783</b>
<b>Total Ejercicio 2017</b>	<b>1.939.870.158</b>	291.543.901	50.087.555	0	2.181.332.504	426.862.881	0	38.770.797	29.946.594	435.687.084	<b>1.745.645.420</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO



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

ANEXO B

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31/03/18**

**ACTIVOS INTANGIBLES**

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 31/03/2018	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 31/03/2018	
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892	846.000		161.560.892	114.911.762		13.821.334		128.733.096	32.827.796
<b>TOTAL EJERCICIO ACTUAL</b>			<b>0</b>	<b>161.560.892</b>		<b>0</b>	<b>13.821.334</b>	<b>0</b>	<b>128.733.096</b>	<b>32.827.796</b>
<b>TOTAL EJERCICIO ANTERIOR</b>			<b>0</b>	<b>160.714.892</b>		<b>0</b>	<b>4.137.171</b>	<b>0</b>	<b>114.911.762</b>	<b>45.803.130</b>

  
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 31/03/18

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

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

sin movimiento

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GÓNZALEZ  
SINDICO



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

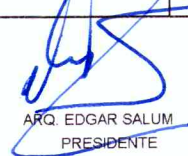
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31/03/18**

ANEXO D

**OTRAS INVERSIONES**

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
<b>Inversiones Corrientes</b>					
Derechos fiduciarios	159.039.760			159.039.760	1.445.522.296
Subtotal	159.039.760			159.039.760	1.445.522.296
<b>Inversiones No Corrientes</b>					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	5.605.927.812			5.605.927.812	5.490.080.880
Subtotal	5.605.927.812			5.605.927.812	5.490.080.880
<b>Total Ejercicio</b>	<b>5.764.967.572</b>			<b>5.764.967.572</b>	<b>6.935.603.176</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

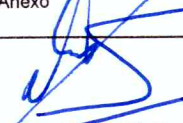
  
CP. DIANA GONZALES  
SINDICO

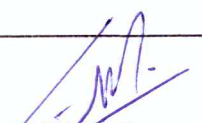
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92**

<b>EMSA INMOBILIARIA S.A.</b>					
<b>BALANCE GENERAL AL 31/03/18</b>					
ANEXO E					
<b>PREVISIONES</b>					
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo			sin		
Total					
Incluidas en el Pasivo			movimiento		
Total					
Total					

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

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALES  
SINDICO



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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

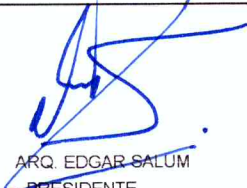
ANEXO F

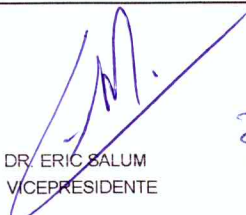
**BALANCE GENERAL AL 31/03/18**

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

DETALLE	31/03/2018	31/03/2017
<b>I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
Existencias al comienzo del periodo	14.678.239.751	11.316.822.659
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	<b>14.678.239.751</b>	<b>11.316.822.659</b>
a) compras	3.583.518.375	5.656.862.071
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	<b>-3.362.710.849</b>	<b>-3.061.124.332</b>
Existencia al cierre del ejercicio	<b>14.899.047.277</b> ✓	<b>13.912.560.398</b> ✓
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
<b>II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS</b>		
<b>COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS</b>	<b>3.362.710.849</b> ✓	<b>3.061.124.332</b> ✓

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALES  
SINDICO

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


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

ANEXO G

**BALANCE GENERAL AL 31/03/18**

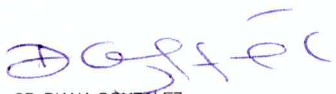
**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		31/03/2018	31/03/2017
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Banco Continental \$				0	0
Banco Familiar \$	us\$	16786,56	5542,63	93.041.691	667.858.072
Anticipos a Rendir		21.067	5542,63	116.766.586	
<b>SUBTOTALES</b>				<b>93.041.691</b>	<b>667.858.072</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$	0,00	0,00	0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	0,00	0,00	0	0
<b>SUBTOTALES</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>				<b>93.041.691</b>	<b>667.858.072</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	69.800,00	5553,95	387.665.710	787.593.884
General SA de Servicios	us\$	2.000,00	5553,95	11.107.900	16.925.370
Eurocar SA	us\$	857,00	5553,95	4.759.735	36.372.620
Asiana Motors SA	us\$	0,00	5553,95	0	2.239.791
Protek S.R.L	us\$	0	5553,95	0	14.477.002
know How	us\$	18000	5553,95	99.971.100	
<b>SUBTOTALES</b>				<b>403.533.345</b>	<b>857.608.667</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>					
Documento a Pagar Cristaldo					
<b>SUBTOTALES</b>					
<b>TOTALES</b>				<b>496.575.036</b>	<b>1.525.466.739</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ABO. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE


  
CP. DIANA GÓNZALEZ  
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 31/03/2018**
**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	
							31/03/2018	31/03/2017
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				290.086.820			290.086.820	191.741.975
Honorarios y Remuneraciones por servicios				60.159.297	282.511.553		342.670.850	61.058.915
Sueldos y Jornales				89.054.173			89.054.173	403.910.796
Contribuciones Sociales				13.563.635			13.563.635	18.143.816
Regalías y honorarios por servicios técnicos				1.909.091			1.909.091	37.313.636
Gastos de publicidad y propaganda					38.263.784		38.263.784	90.252.242
Intereses, multas y recargos impositivos				400.000			400.000	0
Impuestos, tasas y contribuciones				50.186.641			50.186.641	48.954.642
Intereses a bancos e instituciones financieras				12.478.321			12.478.321	4.210.268
Amortización bienes de uso				39.083.010			39.083.010	38.770.797
Amortización Activos intangibles				2.788.878			2.788.878	4.137.171
otros gastos no detallados	0					476.942.092	476.942.092	566.010.230
Costo de venta	3.362.710.849						3.362.710.849	3.061.124.332
<b>Total ejercicio actual</b>	<b>3.362.710.849</b>	<b>0</b>		<b>559.709.866</b>	<b>320.775.337</b>	<b>476.942.092</b>	<b>4.720.138.144</b>	<b>4.525.628.820</b>
<b>Total ejercicio anterior</b>	<b>3.061.124.332</b>	<b>0</b>		<b>523.457.280</b>	<b>375.036.978</b>	<b>566.010.230</b>	<b>4.525.628.820</b>	


  
 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 N° 5/92

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/03/2018	31/03/2017
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	5.958.960.525	5.168.794.060
Cantidad de Empleados y Obreros	7	16
Consumo de Energía	8.295.756	7.231.516
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

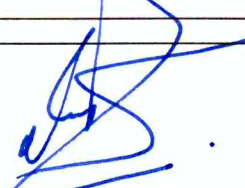
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN  
RESOLUCION N° 5/92

0

<b>EMSA INMOBILIARIA S.A.</b>		
<b>BALANCE GENERAL AL 31/03/2018</b>		
<b>INDICES ECONOMICO - FINANCIERO</b>		
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/03/2018	31/03/2017
Liquidez (1)	3,80	5,43
Endeudamiento (2)	1,13	1,76
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(1) Activo Corriente	(2) Total de Pasivo	(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

ANEXO J

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO

## INFORME DEL SÍNDICO

---

Asunción, 26 de abril 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 Enero a Marzo del 2018

Del examen practicado, he verificado que los mismos se ajustan a las constancias y asientos de los libros de contabilidad y demás documentos justificativos.

Así mismo, dejo constancia que el Directorio durante los meses mencionados ha cumplido su gestión en un todo, de acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias.



**CP. Diana González**

**Síndico**

## ACTA DE DIRECTORIO N° 114

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 26 días del mes de abril 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 primer trimestre cerrado al 31/03/2018 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.-----

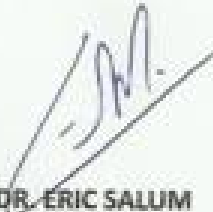
Los mismos han sido debidamente analizados por el Síndico Titular, quien presenta a los miembros del Directorio su informe correspondiente.-----

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 31/03/2018: 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  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE