

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30/06/2018 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR**

	30/06/2018	30/06/2017		30/06/2018	30/06/2017
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades- Notas 3.1	1.652.752.877	1.388.209.141	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.149.909.757	3.047.333.551
Créditos Nota 3.2	1.857.639.887	3.577.589.134	Provisiones - Nota 3.10	590.029.610	528.765.155
			Otros pasivos Nota 3.11	1.775.759.683	1.439.518.232
Bienes de cambio Nota 3.4	14.577.969.976	14.113.578.901	Deudas financieras Nota 3.12	1.211.777.620	
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	160.632.739	1.585.856.504	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	211.917.806	
Bienes de Uso Nota - Anexo A - Nota 3.7	0	1.223.731.321			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>18.248.995.479</b>	<b>21.888.965.001</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>5.939.394.476</b>	<b>5.015.616.938</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	6.747.726.907	5.637.322.318	Deudas financieras Nota 3.12	6.633.728.237	8.673.065.049
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	3.425.915.773	621.373.413	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	3.220.095.887	4.945.246.564
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	27.250.040	41.665.959			
			<b>Total del Pasivo no Corriente</b>	<b>9.943.824.124</b>	<b>13.618.311.613</b>
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>10.413.421.359</b>	<b>6.512.890.329</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>15.883.218.600</b>	<b>18.633.928.551</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>28.662.416.838</b>	<b>28.401.855.330</b>	<b>PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)</b>	<b>12.779.198.236</b>	<b>9.767.926.779</b>
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>28.662.416.838</b>	<b>28.401.855.330</b>

CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	30/06/2018	30/06/2017	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	30/06/2018	30/06/2016
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	6.999.612.110	5.839.703.635	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	6.999.612.110	4.330.855.645
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	3.281.734.371	2.969.074.877	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.281.734.371	2.584.879.581
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	46.419.809.140	40.579.797.753	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	46.419.809.140	30.487.262.930
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	14.743.848.212	13.135.580.710	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	14.743.848.212	10.019.354.949
<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA</b>	<b>71.445.003.833</b>	<b>62.524.156.975</b>	<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA</b>	<b>71.445.003.833</b>	<b>47.422.353.105</b>

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.**


**ESTADO DE RESULTADOS**

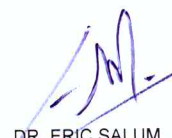
Por el ejercicio finalizado el 30/06/2018 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/06/2018	30/06/2017
<b>INGRESOS - Nota 5</b>		
Venta de Lotes Propios	3.188.474.174	2.550.376.859
Venta de Lotes Administrados	6.330.481.672	5.486.366.248
Ingresos Admnsitracion y Comision por lotes administrados	1.849.020.509	1.561.442.713
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.069.291.590	652.537.640
Otros Ingresos no Operativos	57.306.117	155.906.158
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>12.494.574.062</b>	<b>10.406.629.618</b>
<b>EGRESOS - Nota 6</b>		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-6.330.481.676	-5.486.366.248
Costo de Venta B.A.F	0	-21.022.445
Costo de Venta de Lotes Propios	-668.615.189	-553.883.624
<b>Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6</b>	<b>-6.999.096.865</b>	<b>-6.061.272.317</b>
Gastos de comercialización ANEXO H	-571.174.549	-789.745.440
Gastos de administración ANEXO H	-1.035.105.684	-1.006.831.172
Otros gastos ANEXO H	-1.212.892.039	-1.222.480.098
Resultado financiero y por tenencia	<b>2.676.304.925</b>	<b>1.326.300.591</b>
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
<b>Ganancia del Ejercicio</b> Nota 4	<b>2.676.304.925</b>	<b>1.326.300.591</b>

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 RESOLUCION N° 5/92

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


Por el ejercicio finalizado el 30/06/18 comparativo con el periodo anterior.

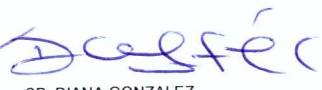
RUBROS	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		Total	resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revalúos		Reserva Legal	Otras reservas			Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
Saldo al inicio del ejercicio	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.635	1.168.616.956	0	1.168.616.956	2.697.520.720	10.102.893.311	9.641.626.188
* Según estados contables del ejercicio anterior					0		0	0	0	0	0
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.635	1.168.616.956	0	1.168.616.956	2.697.520.720	10.102.893.311	9.641.626.188
Suscripcion de acciones ordinarias	0				0			0			
Clase de votos valor nominal					0			0			
Capitalización del revaluo (1)					0			0			
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0			0	0	0	-1.200.000.000
Distribución de resultados acumulados (1)					0			0			
* Reserva Legal					0			0			
* Otras Reservas					0			0			
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0			0			
Revaluo (Nota)					0			0		0	0
Resultado Acumulado					0			0		0	0
Aportes irrevocables					0			0		2.676.304.925	1.326.300.591
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0			0		0	0
Saldo al cierre del ejercicio	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.635	1.168.616.956	0	1.168.616.956	2.697.520.720	12.779.198.236	9.767.926.779

Según Asamblea Ordinaria celebrada el : 10/04/2018

  
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 ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
(En guaraníes)


Por el ejercicio finalizado el 30/06/2018 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	30/06/2018	30/06/2017
<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	390.770.302	-2.200.253.524
Fondos al cierre del ejercicio	<b>1.652.752.877</b>	<b>1.388.209.141</b>
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	12.298.659.218	10.051.703.823
Costo de Ventas (Pago Neto)	-9.515.149.588	-6.979.714.648
Efectivo pagado a empleados	-610.120.448	-660.380.854
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-527.980.068	-96.716.870
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-1.758.143.642	-2.148.306.695
<b>Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos</b>	<b>-112.734.528</b>	<b>166.584.756</b>
Impuesto a la Renta		
<b>Efectivo Neto de actividades de operación</b>	<b>-112.734.528</b>	<b>166.584.756</b>
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	1.346.396.552	-2.587.536.069
<b>Efectivo Neto en actividades de inversión</b>	<b>1.346.396.552</b>	<b>-2.587.536.069</b>
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Pago préstamos e intereses	-3.814.271.589	-379.317.199
Dividendos Pagados	950.000.000	680.000.000
<b>Efectivo Neto en actividades de financieras</b>	<b>-2.864.271.589</b>	<b>300.682.801</b>
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-22.143.312	-79.985.012
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	390.770.302	-2.200.253.524
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>1.652.752.877</b>	<b>1.388.209.141</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 GONZALEZ  
SINDICO

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2018

#### 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 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

  
ARO. 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. VERONICA 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 30 de junio 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 30 de Junio del 2018 fue establecido el tipo de cambio 5694.68 para los activos y de 5710.73 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

## 3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

### 3.1 Disponibilidades:

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

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
Caja y Recaudaciones a depositar	114.455.700	112.991.340
Bancos	1.538.297.177	1.275.217.801
<b>TOTAL</b>	<b>1.652.752.877</b>	<b>1.388.209.141</b>




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARO. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZÁLEZ  
SÍNDICO

### 3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
Gasto de terceros a recuperar	30.386.741	75.952.515
Garantía de Alquiler	12.425.000	9.800.000
Gastos a Recuperar Clientes	4.575.089	6.065.354
Intereses a Vencer	128.568.092	2.053.808.840
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	350.000
Deudores Varios	3.000.000	4.500.000
I.V.A Crédito 10%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	190.028.261	246.099.825
Seguros a Vencer	5.337.367	5.749.892
Proyectos de Loteamientos	3.640.000	14.000.000
Débitos a Regularizar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	104.438.686	97.799.676
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	566.720	19.000.000
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.276.000.354	1.044.463.032
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089.110	
Derechos Fiduc. Cadiem	79.428.367	
Cuenta Judicial en Sucesión 498379/7	14.156.100	
<b>TOTAL</b>	<b>1.857.639.887</b>	<b>3.577.589.134</b>

  
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 30 de junio del 2018 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Créditos corriente</b>	<b>10.281.346.481</b>	<b>8.808.778.512</b>
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	6.999.612.110	5.839.703.635
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.281.734.371	2.969.074.877
<b>Créditos No corriente</b>	<b>61.163.657.352</b>	<b>53.715.378.463</b>
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	46.419.809.140	40.579.797.753
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	14.743.848.212	13.135.580.710
<b>TOTAL</b>	<b>71.445.003.833</b>	<b>62.524.156.975</b>

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

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

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



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARO. 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	30/06/2018	30/06/2017
<b>INMUEBLES - LOTEADOS</b>	<b>14.577.969.976</b>	<b>14.113.578.901</b>
Fracción Yrupe	378.530	1.261.903
Fracción Margarita		
Fracción Porvenir	1.000.149	1.800.000
Fracción Yby Yau	170.583.661	196.718.696
Fracción San Carlos III Y IV	516.903.562	656.095.436
Fracción Maria Inés III	29.301.257	34.886.129
Fracción Tajy Poty	25.343.110	28.936.293
Fracción Paseo Yukyry - Luque	127.108.235	145.641.026
Fracción La Victoria - San Lorenzo	23.595.117	29.180.268
Fracción Campo Verde	180.813.933	223.327.746
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	153.002.573	172.285.414
Fracción Yvyrraro - Concepción	202.369.204	232.396.525
Fracción Parques de San Ignacio	3.173.478.622	3.501.178.425
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.455.515.793	1.694.425.126
Fracción Maria Inés IV	35.065.438	39.456.000
Fracción Mirasoles. Minga Guazu Km 19	818.419.782	850.826.284
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	114.546.460	124.668.432
Compra de Lotes a Plazo	642.603.550	565.795.750
Fracción Villa Armindia I	153.144.868	172.220.512
Fracción Villa Armindia II	71.245.154	78.801.130
Fracción Peñón del Norte II	172.970.364	198.117.745
Fracción Los Colonos	761.274.341	802.810.171
Fracción Lomas de Yby Yau III	195.578.057	201.200.092
Fracción Brisas de Acaray	803.390.047	849.500.606
Fracción Lomas del Yby Yau I	145.313.240	147.305.937
Fracción Lomas del Yby Yau IV	171.492.082	173.955.149
Fracción Parques de San Juan	808.980.748	853.632.242
Fracción Lomas de Yby Yau V	286.805.328	291.840.158
Fracción Punta Pinedo	1.298.629.593	1.395.200.614
Fracción Cuatro Bocas - Misiones	419.372.812	450.115.002
Fraccion Ko'e Pyahu	318.770.260	0
Fraccion Lomas del Yby Yau II	134.989.667	0
Fraccion Itaugua Centro	346.091.178	0
Fraccion Ma. Auxiliadora	331.414.785	0
Fraccion Nueva Concepcion	488.478.476	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA


  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

CREDITO NO CORRIENTE	30/06/2018	30/06/2017
<b>INMUEBLES A LOTEAR</b>	<b>6.747.726.907</b>	<b>5.637.322.318</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	319.946.812
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	50.000.000	321.076.190
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.711.986.682	1.707.986.682
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau - Araujo	0	0
Fracción en Curso Peñon 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		
Fracción en Curso Cdad. Horqueta - Escobar	294.606.203	177.845.817
Fracción en Curso Itagua Centro	0	271.358.725
Fracción en Curso Prop. Villarrica	2.365.187.799	1.816.052.029
Fracción en Curso Prop. San Ignacio	14.778.325	14.778.325
Fracción en Curso Prop. Caaguazu	135.772.774	35.849.719
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 Agüero	261.740.100	0
Fracción en Curso Prop. P.J.C - Aloisio G.	740.972.042	0
Fracción en Curso Prop. Aregua - Juan Marecos	3.266.380	0
Fracción en Curso Cnel Bogado	265.345.267	0

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
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 30 de junio del 2018 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Inversiones temporarias</b>	<b>160.632.739</b>	<b>1.585.856.504</b>
Derechos Fiduciarios Caja Ande		
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	6.278.566
Inversión Fondo Mutuo	160.632.739	1.488.312.031
Derecho Fiduciarios Cadiem	0	91.265.907
<b>Inversiones Permanentes</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande		
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
<b>TOTAL</b>	<b>160.632.739</b>	<b>1.585.856.504</b>

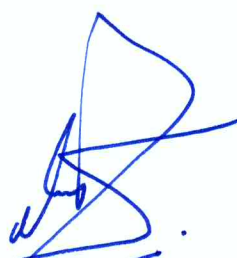
### 3.6 Créditos - No Corriente

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	30/06/2018	30/06/2017
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	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  
SÍNDICO

### 3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de junio del 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Bienes de Uso - Corriente</b>		<b>1.223.731.321</b>
Obras en Curso		1.223.731.321
<b>Bienes de Uso - No Corriente</b>	<b>3.425.915.773</b>	<b>621.373.413</b>
Bienes en Operación	3.998.518.775	1.070.708.017
Depreciación acumulada	-572.603.002	-449.334.604
<b>TOTAL</b>	<b>3.425.915.773</b>	<b>1.845.104.734</b>

### 3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 30 de junio del 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
Bienes Intangibles	161.560.892	160.714.892
Amortización acumulada	-134.310.852	-119.048.933
<b>TOTAL</b>	<b>27.250.040</b>	<b>41.665.959</b>

### 3.9 Cuentas a Pagar

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 30 de junio del 2018 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Cuentas a Pagar - Corriente</b>		
Proveedores Locales	665.593.420	1.832.146.392
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.474.760.931	1.208.892.077
Proveedor Fondo Fijo	9.555.406	6.295.082
<b>TOTAL</b>	<b>2.149.909.757</b>	<b>3.047.333.551</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
Sueldos y jornales a pagar	43.935.500	49.266.700
Aporte y retenciones a pagar	5.590.534	14.410.745
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	65.600.000	56.800.000
Provisiones Varias	447.356.616	386.153.631
IVA a Pagar	25.838.736	19.871.479
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	1.708.224	0
Retención de Iva a Pagar	0	2.262.600
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>590.029.610</b>	<b>528.765.155</b>

### 3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 30 de junio del 2018 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Otros Pasivos - Corriente</b>		
Viáticos a Reponer	0	
Dividendos a Pagar	1.350.000.000	1.000.000.000
Créditos a Regularizar	0	100.000.200
Sobregiros Bancarios	0	0
Documentos a Pagar	110.578.081	103.254.794
Escrituraciones a Pagar	41.241.206	14.975.000
Cuotas de Lotes Vencidos	273.940.396	221.288.238
<b>TOTAL</b>	<b>1.775.759.683</b>	<b>1.439.518.232</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 30 de junio del 2018 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Deudas financieras -Corto Plazo</b>	500.000.000	0
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	0
2. Préstamos Bancarios USD.		
3. Préstamos Caja Medica	282.079.568	
4. Intereses a Pagar	429.698.052	
<b>TOTAL</b>	<b>1.211.777.620</b>	<b>0</b>
<b>Deudas financieras -Largo Plazo</b>		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	2.023.478.528	3.990.437.299
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Préstamos Cadiem	3.000.000.000	4.682.627.750
5. Intereses a Pagar	1.610.249.709	
<b>TOTAL</b>	<b>6.633.728.237</b>	<b>8.673.065.049</b>

### 3.13 Bonos y Obligaciones:

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

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2017
<b>Bonos -Corto Plazo</b>		0
Bonos Serie I		0
Intereses Bonos a Pagar Serie I		0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	39.890.410	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	59.835.616	0
Intereses Bonos a Pagar Serie V	112.191.780	0
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>211.917.806</b>	<b>0</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2017
<b>Transporte</b>	<b>211.917.806</b>	
<b>Bonos - Largo Plazo</b>		
Bonos Serie I	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	56.095.890
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	139.616.435
Bonos Serie III	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	33.301.369
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	299.178.080
Bonos Serie V	1.500.000.000	1.500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	280.479.450	617.054.790
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>3.220.095.887</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>3.432.013.693</b>	<b>4.945.246.564</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.*

### 3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>Créditos Corrientes</b>	<b>10.281.346.481</b>	<b>8.808.778.512</b>
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	6.999.612.110	5.839.703.635
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.281.734.371	2.969.074.877
<b>Créditos No Corrientes</b>	<b>61.163.657.352</b>	<b>53.715.378.463</b>
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	46.419.809.140	40.579.797.753
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	14.743.848.212	13.135.580.710
<b>TOTAL</b>	<b>71.445.003.833</b>	<b>62.524.156.975</b>

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

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO



#### 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. 1.000.000.000 (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	30/06/2018	30/06/2017
Capital Integrado	6.000.000.000	6.000.000.000
Reserva Legal	1.168.616.956	934.737.732
Reserva de Revaluó	236.755.635	211.357.115
Resultado del Ejercicio	2.676.304.925	1.326.300.591
Resultados Acumulados	2.697.520.720	1.295.531.341
<b>TOTAL</b>	<b>12.779.198.236</b>	<b>9.767.926.779</b>

#### 5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/06/18	30/06/17
<b>INGRESOS</b>		
Venta de Lotes Propios	3.188.474.174	2.550.376.859
Venta de Lotes Administrados	6.330.481.672	5.486.366.248
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	1.849.020.509	1.561.442.713
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.069.291.590	652.537.640
Otros Ingresos No Operativos	57.306.117	155.906.158
<b>TOTAL</b>	<b>12.494.574.063</b>	<b>10.406.629.618</b>

#### 6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	30/06/2018	30/06/2017
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-6.330.481.676	-5.486.366.248
Costo de Venta de B.A.F	0	-21.022.445
Costo de Venta Lotes Propios	-647.904.089	-553.883.624
Costo de Venta Lotes a Plazo	-20.711.100	0
<b>TOTAL</b>	<b>-6.999.096.865</b>	<b>-6.061.272.317</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

## 7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

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

## 8. EMPRESA EN MARCHA

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



LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARO, EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

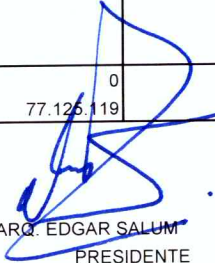
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

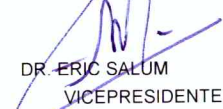
**BALANCE GENERAL AL 30/06/2018**


**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		2.005.638		31.128.180	38.217.816
3. Herramientas y Equipos	37.246.238				37.246.238	31.049.805		1.412.388		32.462.193	4.784.045
4. Equipos de Oficinas	14.254.073				14.254.073	12.944.382		524.634		13.469.016	785.057
5. Muebles y Utiles	208.931.616				208.931.616	57.706.691		7.279.992		64.986.683	143.944.933
6. Equipos de Informatica	106.838.501	103.453.027			210.291.528	76.004.135		5.656.524		81.660.659	128.630.869
7. Rodados	402.340.357				402.340.357	140.138.270		38.305.560		178.443.830	223.896.527
8. Mejora en Predio Ajeno	276.592.872				276.592.872	147.471.157		22.981.284		170.452.441	106.140.431
9. Obras en Curso	0				0						0
<b>Total Ejercicio 2018</b>	<b>1.939.870.158</b>	103.453.027		0	3.998.518.775	426.862.881	0	78.166.020	0	572.603.002	<b>3.425.915.773</b>
<b>Total Ejercicio 2017</b>	<b>1.939.870.158</b>	431.694.299	77.125.119	0	2.294.439.338	426.862.881	0	77.541.594	55.069.871	449.334.604	<b>1.845.104.734</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 B


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

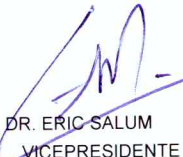
**BALANCE GENERAL AL 30/06/18**


**ACTIVOS INTANGIBLES**

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 30/06/18	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 30/06/2018	
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892	846.000		161.560.892	125.944.218		8.366.634		134.310.852	27.250.040
<b>TOTAL EJERCICIO ACTUAL</b>			<b>0</b>	<b>161.560.892</b>		<b>0</b>	<b>8.366.634</b>	<b>0</b>	<b>134.310.852</b>	<b>27.250.040</b>
<b>TOTAL EJERCICIO ANTERIOR</b>			<b>0</b>	<b>160.714.892</b>		<b>0</b>	<b>8.274.342</b>	<b>0</b>	<b>119.048.933</b>	<b>41.665.959</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


ANEXO C

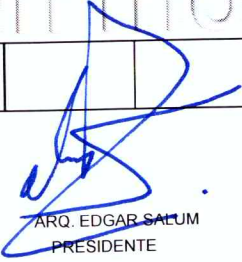
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**


**BALANCE GENERAL AL 30/06/18**

**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 ultimo balance	
											Resultado	Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)												
Totales ejercicio actual	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales ejercicio actual	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											

  
LIC. 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 30/06/18**

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	160.632.739			160.632.739	1.585.856.504
Subtotal	160.632.739			160.632.739	1.585.856.504
<b>Inversiones No Corrientes</b>					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	6.747.726.907			6.747.726.907	5.637.322.318
Subtotal	6.747.726.907			6.747.726.907	5.637.322.318
<b>Total Ejercicio</b>	<b>6.908.359.646</b>			<b>6.908.359.646</b>	<b>7.223.178.822</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

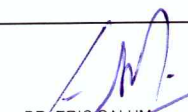
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92**


<b>EMSA INMOBILIARIA S.A.</b>					
<b>BALANCE GENERAL AL 30/06/18</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					
Total			sin		
Incluidas en el Pasivo					
Total			movimiento		
Total					
Total					

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
LIC. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
LIC. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
LIC. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/06/18**

ANEXO F

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

DETALLE	30/06/2018	30/06/2017
<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	6.898.827.090	8.858.028.559
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	<b>-6.999.096.865</b>	<b>-6.061.272.317</b>
Existencia al cierre del ejercicio	<b>14.577.969.976</b>	<b>14.113.578.901</b>
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
<b>II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS</b>		
<b>COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS</b>	<b>6.999.096.865</b>	<b>6.061.272.317</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


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

ANEXO G

**BALANCE GENERAL AL 30/06/2018**


**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/06/2018	30/06/2017
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Banco Continental \$				0	0
Banco Familiar \$	us\$	30.847,06	5694,68	175.664.136	763.173.799
<b>SUBTOTALES</b>		<b>30.847,06</b>		<b>175.664.136</b>	<b>763.173.799</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray				0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$				
<b>SUBTOTALES</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>		<b>30.847,06</b>		<b>175.664.136</b>	<b>763.173.799</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	69.800,00	5710,73	398.608.954	776.386.796
General SA de Servicios	us\$	2.000,00	5710,73	11.421.460	16.684.530
Eurocar SA	us\$	0,00	5710,73	0	26.289.258
Movicor SACI	us\$	0,00	5710,73	0	17.460.694
Know How S.A	us\$	16.800,00	5710,73	95.940.264	
<b>SUBTOTALES</b>		<b>71.800,00</b>		<b>505.970.678</b>	<b>836.821.278</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>					
Documento a Pagar Cristaldo					
<b>SUBTOTALES</b>					
<b>TOTALES</b>		<b>102.647,06</b>		<b>681.634.814</b>	<b>1.599.995.077</b>

  
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.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 30/06/18

INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							30/06/2018	30/06/2017
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				499.837.732	0		499.837.732	372.279.247
Honorarios y Remuneraciones por servicios				149.022.976	485.379.955		634.402.931	43.118.331
Sueldos y Jornales				155.882.920			155.882.920	825.883.787
Contribuciones Sociales				23.764.594			23.764.594	41.443.468
Regalías y honorarios por servicios técnicos				7.772.727			7.772.727	73.929.090
Gastos de publicidad y propaganda					85.794.594		85.794.594	235.341.579
Intereses, multas y recargos impositivos				600.000			600.000	100.000
Impuestos, tasas y contribuciones				81.534.133			81.534.133	109.965.067
Intereses a bancos e instituciones financieras				30.157.948			30.157.948	8.700.107
Amortización bienes de uso				78.166.020			78.166.020	77.541.594
Amortización Activos intangibles				8.366.634			8.366.634	8.274.342
otros gastos no detallados						1.212.892.039	1.212.892.039	1.222.480.098
Costo de venta	6.999.096.865							
<b>Total ejercicio actual</b>	<b>6.999.096.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.035.105.684</b>	<b>571.174.549</b>	<b>1.212.892.039</b>	<b>9.818.269.137</b>	<b>9.080.329.027</b>
<b>Total ejercicio anterior</b>	<b>6.061.272.317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006.834.172</b>	<b>789.745.440</b>	<b>1.222.480.098</b>		<b>9.080.329.027</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

ABO. 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 I**

**BALANCE GENERAL AL 30/06/2018  
DATOS ESTADÍSTICOS**


INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/06/2018	30/06/2017
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	12.494.574.062	10.406.629.618
Cantidad de Empleados y Obreros	7	19
Consumo de Energía	15.247.776	12.697.306
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

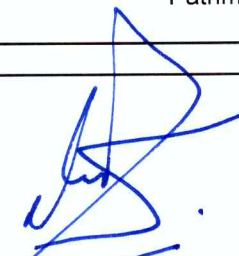
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN  
RESOLUCION N° 5/92**

**EMSA INMOBILIARIA S.A.  
BALANCE GENERAL AL 30/06/2018  
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**


ANEXO J

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/06/2018	30/06/2017
Liquidez (1)	3,07	4,36
Endeudamiento (2)	1,24	1,91
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

**ANEXO 1 RES. CG N° 23/16**  
**Composicion de la Cartera de Creditos al 30/06/2018**

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



**ARO. EDGAR E. SALUM**  
PRESIDENTE



**DR. ERIC SALUM**  
VICEPRESIDENTE

## INFORME DEL SÍNDICO

---

Asunción, 20 de julio 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 Abril a Junio del año 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**

**Sindico**

## ACTA DE DIRECTORIO N°121

En la ciudad de Asuncion, en el local social de la firma Inmobiliaria Emsa S.A , sito en Mcal Estigarribia N°1730 c/ Rca. Francesa a los 16 dias del mes de julio 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 sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al segundo trimestre cerrado al 30/06/2018 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----

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

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

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/06/2018: Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variacion del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----
2. Presentar los estados contables aprobados por este Directorio y el informe del Síndico ante la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A

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



**ARQ. EDGAR SALUM**  
**PRESIDENTE**



**DR. ERIC SALUM**  
**VICEPRESIDENTE**