

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 30/09/2018 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR


	30/9/2018	30/9/2017		30/9/2018	30/9/2017
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades. Notas 3.1	1.516.526.292	949.423.697	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.162.372.005	3.104.137.921
Créditos Nota 3.2	3.034.971.811	2.995.164.467	Provisiones - Nota 3.10	869.437.935	756.644.228
Bienes de cambio Nota 3.4	14.264.913.032	14.293.647.710	Otros pasivos Nota 3.11	2.283.092.330	1.076.655.786
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	2.182.103.616	1.465.870.878	Deudas financieras Nota 3.12	371.778.320	0
			Bonos y Obligaciones Nota 3.13	105.958.903	
Total Activo Corriente	20.998.514.751	19.704.106.752	Total Pasivo Corriente	5.792.639.493	4.937.437.935
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Notas Estados Contables 3.6	212.528.639	212.528.639	Otros Pasivos - Nota 3.11	3.719.078.540	90.000.000
Bienes de cambio - Nota 3.4	8.514.630.319	5.606.423.881	Deudas financieras Nota 3.12	6.633.728.237	8.360.968.446
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	3.549.068.703	3.231.692.503	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	3.220.095.887	4.804.383.552
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	24.793.196	37.528.788			
			Total del Pasivo no Corriente	13.572.902.664	13.255.351.998
Total del Activo no Corriente	12.301.020.857	9.088.173.811	Total del Pasivo	19.365.542.157	18.192.789.933
Total del Activo	33.299.535.608	28.792.280.563	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)	13.933.993.449	10.599.490.630
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	33.299.535.608	28.792.280.563

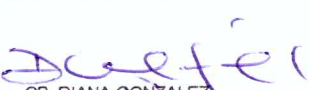
0
0

CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	30/9/2018	30/9/2017	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	30/9/2018	30/9/2017
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	7.251.572.990	6.230.649.155	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	7.251.572.990	6.230.649.155
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	3.307.069.925	3.038.789.936	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.307.069.925	3.038.789.936
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	46.929.231.210	43.443.382.338	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	46.929.231.210	43.443.382.338
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	14.895.710.899	13.674.628.727	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	14.895.710.899	13.674.628.727
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	72.383.585.024	66.387.450.156	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	72.383.585.024	66.387.450.156


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS


Por el ejercicio finalizado el 30/09/2018 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/9/2018	30/9/2017
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	4.868.038.580	3.987.218.110
Venta de Lotes Administrados	9.633.440.750	8.634.948.392
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	2.824.695.090	2.455.174.780
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.653.685.985	1.108.246.267
Otros Ingresos no Operativos	91.902.946	180.111.143
Ventas netas sector Privado	19.071.763.351	16.365.698.692
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-9.633.440.749	-8.634.948.392
Costo de Venta B.A.F		-21.022.445
Costo de Venta de Lotes Propios	-1.038.163.414	-879.408.064
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-10.671.604.163	-9.535.378.901
Gastos de comercialización ANEXO H	-307.370.268	-1.345.491.600
Gastos de administración ANEXO H	-1.212.852.421	-1.647.441.955
Otros gastos ANEXO H	-3.048.836.360	-1.679.521.794
Resultado financiero y por tenencia	3.831.100.138	2.157.864.442
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	3.831.100.138	2.157.864.442
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


SR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 30/09/18 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Ejercicio finalizado el										
	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	30/9/2018	30/9/2017	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revalúos		Reserva Legal	Otras reservas		Total	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	4.402.783.880	11.808.156.471	6.146.094.847
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)							0	0		0	0
* Saldos ajustados	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.635	1.168.616.956	0	1.168.616.956	4.402.783.880	11.808.156.471	6.146.094.847
Suscripción de acciones ordinarias					0						0
Clase de votos valor nominal					0			0			1.000.000.000
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	-1.705.263.160	-1.705.263.160	
Revaluo (Nota)					0			0			
Resultado Acumulado					0			0			1.295.531.341
Aportes irrevocables					0			0		0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0			0		3.831.100.138	2.157.864.442
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	13.933.993.449	10.599.490.630

Según Asamblea Ordinaria celebrada el : 10/04/2018

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.

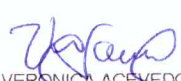
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

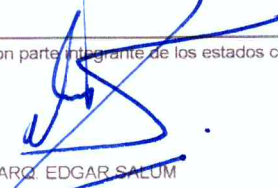
(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 30/09/2018 comparativo con el periodo anterior


	Ejercicio finalizado el	
	30/9/2018	30/9/2017
VARIACION DE FONDOS		
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	254.543.717	-2.639.038.968
Fondos al cierre del ejercicio	1.516.526.292	949.423.697
<i>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</i>		
Ventas netas (cobro neto)	18.756.679.541	15.822.960.503
Costo de Ventas (Pago Neto)	-15.597.042.483	-10.840.049.845
Efectivo pagado a empleados	-892.122.671	-993.808.679
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-412.465.268	-291.989.736
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.572.974.996	-2.736.509.377
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	-717.925.877	960.602.866
Impuesto a la Renta	0	0
Efectivo Neto de actividades de operación	-717.925.877	960.602.866
<i>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</i>		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-945.056.327	-3.763.540.463
Efectivo Neto en actividades de inversión	-945.056.327	-3.763.540.463
<i>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</i>		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	187.127.433	258.442.014
Dividendos Pagados	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	187.127.433	258.442.014
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-40.671.521	-94.543.385
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	254.543.717	-2.639.038.968
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	1.261.982.575	3.588.462.665
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	1.516.526.292	949.423.697

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 30/09/2018

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.

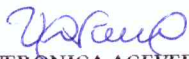
En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.-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

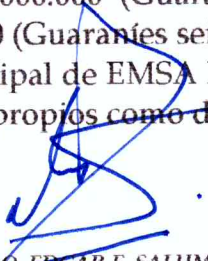
Por último, en fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. -(Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.


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. 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


ABG. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
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 setiembre 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 setiembre del 2018 fue establecido el tipo de cambio 5889.89 para los activos y de 5900.9 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Caja y Recaudaciones a depositar	99.636.973	100.435.005
Bancos	1.416.889.319	848.988.692
TOTAL	1.516.526.292	949.423.697



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIK SALUM
VICEPRESIDENTE



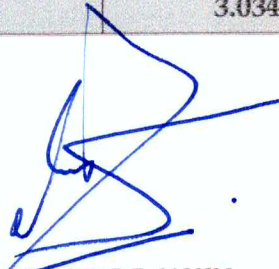
CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO


3.2 Créditos - Corriente


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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Gasto de terceros a recuperar*	11.841.758	68.525.673
Garantía de Alquiler*	11.625.000	9.800.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.523.340	6.065.354
Intereses a Vencer	995.503.579	1.414.401.184
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Documento a Cobrar C.P	0	0
Deudores Varios	0	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	184.045.029	32.855.325
Seguros a Vencer	4.213.518	4.041.781
Débitos a Regularizar		6.159.599
Partidas a Compensar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	313.316.058	293.399.028
Proyecto de Loteamientos	9.103.272	15.888.950
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	566.720	10.000.000
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.391.914.098	1.134.027.573
Deudores por Ventas	81.135.380	0
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089.109	0
Derechos Fiduc. Cadiem	4.045.000	0
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	16.049.950	0
TOTAL	3.034.971.811	2.995.164.467


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


M.C. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 30 de setiembre del 2018 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Créditos corriente	10.558.642.912	9.269.439.091
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	7.251.572.990	6.230.649.155
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.307.069.925	3.038.789.936
Créditos No corriente	61.824.942.109	57.118.011.065
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	46.929.231.210	43.443.382.338
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	14.895.710.899	13.674.628.727
TOTAL	72.383.585.024	66.387.450.156

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.

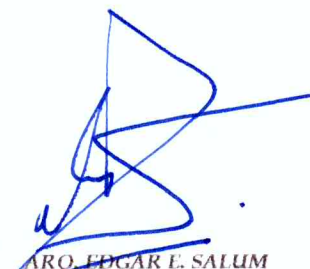
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses

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 GONZÁLEZ
SÍNDICO

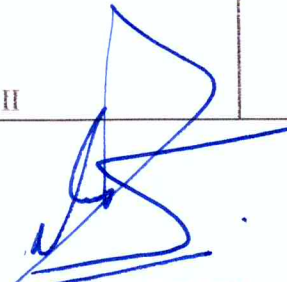
3.4 Bienes de Cambio:

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.

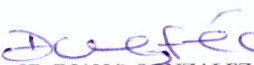
En los bienes no corrientes, se exponen las propiedades que hemos adquirido y que están en proceso de fraccionamiento y aprobación para lotear en las Instituciones correspondientes.

CREDITO CORRIENTE	30/09/2018	30/09/2017
INMUEBLES - LOTEADOS	14.264.913.032	14.293.647.710
Fracción Yrupe	0	1.072.617
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	777.929	1.555.557
Fracción Yby Yau	164.127.981	189.853.302
Fracción San Carlos III y IV	482.576.441	620.253.463
Fracción Maria Inés III	28.390.903	33.987.184
Fracción Tajy Poty	24.308.452	27.683.865
Fracción Paseo Yukyry - Luque	122.281.764	140.192.324
Fracción La Victoria - San Lorenzo	23.073.186	27.331.007
Fracción Campo Verde	172.971.026	203.853.393
Propiedad Victor Ruiz Concepción		0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	148.437.551	167.020.558
Fracción Yvyrraro - Concepción	195.690.758	225.359.448
Fracción Parques de San Ignacio	3.101.625.248	3.423.625.385
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.393.929.429	1.635.534.600
Fracción Maria Inés IV	33.991.740	38.556.000
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	806.092.847	843.680.214
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	113.005.112	122.334.224
Compra de Lotes a Plazo	647.470.750	590.155.750
Fracción Villa Arminda I	149.255.451	166.535.534
Fracción Villa Arminda II	69.004.276	77.345.695
Fracción Peñon del Norte II	167.062.455	192.389.887
Fracción Los Colonos	746.953.537	794.423.931
Fracción Lomas del Yby Yau III	193.571.270	199.819.432
Fracción Brisas del Acaray	791.707.409	839.063.702
Fracción Lomas del Yby Yau I	144.598.948	146.805.383
Fracción Lomas del Yby Yau IV	170.356.084	172.765.799
Fracción Lomas de Yby Yau V	285.346.782	290.925.433
Fracción Parques de San Juan	796.156.479	843.637.151
Fracción Punta Pinedo	1.269.555.043	1.374.085.990
Fracción Cuatro Bocas	415.385.748	447.076.811
Fracción Ko'e Pyahu	316.759.342	320.072.826
Fracción Lomas del Yby Yau II	134.371.049	136.651.875


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA



DR. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

OBRAS EN CURSO	0	20.624.545
Obras en Curso Inmueble-Central	0	20.624.545
CREDITO NO CORRIENTE	8.514.630.319	5.606.423.881
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazú Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita	0	327.742.267
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	50.000.000	0
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau-Araujo	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.711.986.682	1.707.986.682
Fracción en Curso Concepción (Zavala)	476.447.022	431.529.259
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II - Anatolio	9.852.217	9.852.217
Fracción en Curso Galeano - Oleary	0	0
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	0	394.146.884
Fracción en Curso San Juan - Misiones	2.500.000	0
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta Escobar	294.606.203	259.639.613
Fracción en Curso Itagua Centro	0	385.751.250
Fracción en Curso Prop. Villarrica	2.373.187.799	1.816.052.029
Propiedad San Ignacio	14.778.325	14.778.325
Fracción en Curso Prop. Caaguazú	135.772.774	79.987.650
Fracc. en Curso Minga Guazu Finca 32-Cirila Sosa	131.189.074	81.902.887
Fracc. en Curso Minga Guazu M:K13/163-Claudio	106.134.650	81.793.796
Fracción en Curso Itagua - Potrero	186.110.876	15.261.022
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Agüero	266.240.100	0
Fracción en Curso Prop. P.J.C - Aloisio G.	888.862.685	0
Fraccion en Curso Prop. Aregua - Juan Marecos	793.154.575	0
Fraccion en Curso Cnel Bogado	266.870.274	0
Fraccion en Curso Sta. Rosa del Aguaray	806.237.063	0
Fraccion en Curso Prop. Caacupe	700.000	0


LIC. VERÓNICA 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.

Esta cuenta también está compuesta por Inversión en Fondo Mutuo donde los intereses son acreditados diariamente generando una rentabilidad mensual a la empresa.

El saldo al 30 de setiembre del 2018 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		7.883.966
Derecho Fiduciarios Cadiem	0	104.185.238
Inversión Fondo Mutuo	2.182.103.616	1.353.801.674
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	2.182.103.616	1.465.870.878

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.

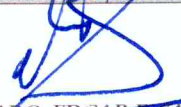
DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	212.528.639	212.528.639

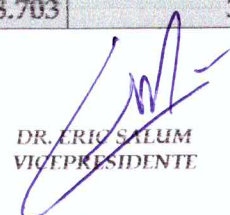
3.7 Bienes de Uso

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Bienes en operación	4.160.754.715	3.719.797.904
Obras en Curso	0	0
Depreciación acumulada	-611.686.012	-488.105.401
TOTAL	3.549.068.703	3.231.692.503


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.8 Activo Intangibles

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Bienes Intangibles	163.287.365	160.714.892
Amortización acumulada	-138.494.169	-123.186.104
TOTAL	24.793.196-	37.528.788

3.9 Cuentas a Pagar


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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	736.515.943	1.863.357.238
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.418.415.529	1.230.755.538
Proveedor Fondo Fijo	7.440.533	10.025.145
TOTAL	2.162.372.005	3.104.137.921

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Sueldos y jornales a pagar	56.662.667	56.355.835
Aporte y retenciones a pagar	6.528.000	10.240.237
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	65.600.000	56.800.000
Provisiones Varias	721.819.873	607.713.319
IVA a Pagar	16.613.845	23.492.737
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	2.213.550	2.042.100
Impuestos, Interés y Multa a Pagar		0
TOTAL	869.437.935	756.644.228


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.11 Otros Pasivos

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	945.000.000	700.000.000
Créditos a Regularizar		0
Sobregiros Bancarios		0
Documentos a Pagar	970.706.007	100.000.000
Escrituraciones Gladys Carrillo	18.740.100	7.764.791
Escrituraciones Lilia Ballasch	2.600.000	8.990.000
Escrituraciones Ana Paiva	17.215.000	11.140.000
Escrituraciones Cynthia Dennis	7.907.386	3.215.367
Escrituraciones Gladys de Cocco	14.852.163	1.000.000
Cuotas de Lotes Vencidos	306.071.674	244.545.628
TOTAL	2.283.092.330	1.076.655.786
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar L.P	3.629.078.540	0
Propiedad Itagua Centro	90.000.000	90.000.000
TOTAL	3.719.078.540	90.000.000




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

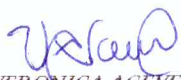



CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

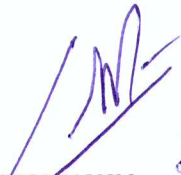
3.12 Deudas financieras

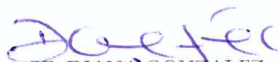
Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 30 de setiembre del 2018 detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Deudas financieras -Corto Plazo	0	
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	0
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
3. Préstamo Caja Medica	167.941.145	
4. Intereses a Pagar	203.837.175	
TOTAL	371.778.320	0
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	2.023.478.528	3.790.840.986
3. Prestamos Cadiem	3.000.000.000	4.570.127.750
4. Préstamos Bancarios	0	
5. Intereses a Pagar	1.610.249.709	
TOTAL	6.633.728.237	8.360.968.446


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICIPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

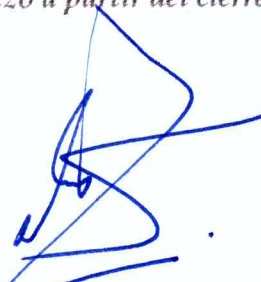
3.13 Bonos y Obligaciones:


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

DESCRIPCION	31/09/2018	31/09/2017
Bonos -Corto Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	0
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	29.917.808	0
Intereses Bonos a Pagar Serie V	56.095.890	0
Total Corto Plazo	105.958.903	0
Bonos - Largo Plazo		
Bonos Serie I	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	37.397.260
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	119.671.230
Bonos Serie III	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	17.095.890
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	269.260.272
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	280.479.450	560.958.900
Total Largo Plazo	3.220.095.887	4.804.383.552
TOTAL	3.326.054.790	4.804.383.552

**A partir del 4to trimestre (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
SÍNDICO

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
Créditos Corrientes	10.558.642.912	9.269.439.091
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	7.251.572.990	6.230.649.155
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.307.069.925	3.038.789.936
Créditos No Corrientes	61.824.942.109	57.118.011.065
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	46.929.231.210	43.443.382.338
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	14.895.710.899	13.674.628.727
TOTAL	72.383.585.024	66.387.450.156

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa con saldo vencidos y a cobrar en corto y largo plazo.


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	30/09/2018	30/09/2017
Capital Integrado	6.000.000.000	6.000.000.000
Reserva Legal	1.168.616.956	934.734.732
Reserva de Revaluó	236.755.635	211.357.115
Resultado del Ejercicio	3.831.100.138	2.157.864.442
Resultados Acumulados	2.697.520.720	1.295.531.341
TOTAL	13.933.993.449	10.599.490.630


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	4.868.038.580	3.987.218.110
Venta de Lotes Administrados	9.633.440.750	8.634.948.393
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.824.695.090	2.455.174.780
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.653.685.985	1.108.246.267
Otros Ingresos No Operativos	91.902.950	180.111.143
TOTAL	19.071.763.351	16.365.698.693

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	30/09/2018	30/09/2017
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 9.633.440.752	- 8.634.948.393
Costo de Venta de B.A.F	0	-21.022.445
Costo de Venta Lotes Propios	- 1.038.163.414	-832.187.249
TOTAL	10.671.604.166	9.535.378.902

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.

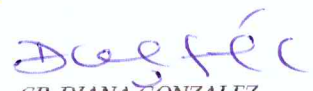
8. EMPRESA EN MARCHA

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


LIC. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


LIC. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



LIC. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO


EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/18

BIENES DE USO

Cuentas	VALOR DE ORIGEN					AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas del Periodo	Revaluado 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		3.008.457		32.130.999	37.214.997
3. Herramientas y Equipos	37.246.238	205.482			37.451.720	31.049.605		2.118.582		33.168.387	4.283.333
4. Equipos de Oficinas	14.254.073				14.254.073	12.944.382		786.951		13.731.333	522.740
5. Muebles y Utiles	208.931.616				208.931.616	57.706.691		10.919.988		68.626.679	140.304.937
6. Equipos de Informatica	106.838.501	118.918.599			225.757.100	76.004.135		8.484.786		84.488.921	141.268.179
7. Rodados	402.340.357	62.509.086			464.849.443	140.138.270		57.458.340		197.596.610	267.252.833
8. Mejora en Predio Ajeno	276.592.872	84.055.800			360.648.672	147.471.157		34.471.926		181.943.083	178.705.589
9. Obras en Curso	0				0						0
Total Ejercicio 2018	1.939.870.158	265.688.967	0	0	4.160.754.715	426.862.881	0	117.249.030	0	611.686.012	3.549.068.703
Total Ejercicio 2017	3.055.419.811	531.377.934	0	0	5.541.993.335	351.522.423	0	234.498.060	0	1.223.372.024	4.318.621.311


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 30/09/18

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES					Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 30/09/18	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas	Acumuladas al 30/9/2018	
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892	2.572.473		163.287.365	125.944.218		12.550.291		138.494.509	24.792.856
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	160.714.892	2.572.473	0	163.287.365	125.944.218	0	12.550.291	0	138.494.509	24.792.856
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	160.714.892	0	0	160.714.892	110.774.591	0	12.411.513	0	123.186.104	37.528.788


LIC. VERONICA 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

ANEXO C

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/18

**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	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales ejercicio actual	sin movimiento											
Totales ejercicio anterior	sin movimiento											


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 30/09/18


ANEXO D


OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos Fiduciarios				0	112.069.204
Inversion Fondos Mutuos	2.182.103.616			2.182.103.616	1.353.801.674
Subtotal	2.182.103.616			2.182.103.616	1.465.870.878
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	8.514.630.319			8.514.630.319	5.606.423.881
Subtotal	8.514.630.319			8.514.630.319	5.606.423.881
Total Ejercicio	10.696.733.935			10.696.733.935	7.072.294.759


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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO E

BALANCE GENERAL AL 30/09/18

PREVISIONES

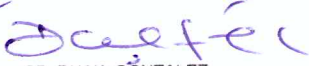
CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deducidas del Activo					
Total			sin		
Incluidas en el Pasivo					
Total			movimiento		
Total					
Total					

(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo


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 30/09/18

ANEXO F


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

DETALLE	30/9/2018	30/9/2017
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
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	14.678.239.751	11.316.822.659
a) compras	10.258.277.444	12.512.203.953
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	-10.671.604.163	-9.535.378.902
Existencia al cierre del ejercicio	14.264.913.032	14.293.647.710
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS		
COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS	-10.671.604.163	-9.535.378.902


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


EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 30/09/18

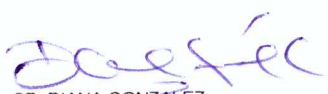
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/9/2018	30/9/2017
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0	0	0
Banco Familiar \$	us\$	48.504	5889,89	285.683.578	33.379.076
SUBTOTALES				285.683.578	33.379.076
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad Ex Cristaldo-Concepcion	us\$	0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		48.504		285.683.578	33.379.076
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
General S.A de Servicios	us\$	2.000	5900,90	11.801.801	16.978.741
Eurocar S.A	us\$	0	5900,90	0	21.885.596
Asiana Motor S.A	us\$	0	5900,90	0	13.481.120
Jose Cristaldo Bazan	us\$	69.800	5900,90	411.882.820	790.077.368
Viatur SRL	us\$	0	5900,90	0	1.301.703
Know How	us\$	15.600	5900,90	92.054.040	0
Martin Masi Auotomoviles S.A	us\$	7.700	5900,90	45.436.930	0
SUBTOTALES		95.100		423.684.621	843.724.528
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo	us\$	0,0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		143.604		709.368.199	877.103.603


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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/18

ANEXO H


INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							30/9/2018	30/9/2017
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				565.765.918	135.000.000		700.765.918 0	558.088.518 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				86.985.333			86.985.333 0	1.071.434.765 0
Sueldos y Jornales				234.642.591			234.642.591 0	399.862.745 0
Contribuciones Sociales				36.436.595			36.436.595 0	61.179.203 0
Regalías y honorarios por servicios técnicos				46.162.728			46.162.728 0	166.714.909 0
Gastos de publicidad y propaganda					172.370.268		172.370.268 0	396.134.539 0
Intereses, multas y recargos impositivos				1.000.001			1.000.001 0	100.000 0
Impuestos, tasas y contribuciones				102.968.313			102.968.313 0	134.764.219 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				9.091.959			9.091.959 0	75.930.753 0
Amortización bienes de uso				117.249.031			117.249.031 0	116.312.391 0
Amortización Activos intangibles				12.549.952			12.549.952 0	12.411.513 0
otros gastos no detallados						3.048.804.379	3.048.804.379	1.679.521.794
Costo de venta	10.671.604.163						10.671.604.163	9.535.378.901
Total ejercicio actual	10.671.604.163	0		1.212.852.421	307.370.268	3.048.804.379	15.240.631.231	14.207.834.250
Total ejercicio anterior	9.535.378.901	0		1.647.441.955	1.345.491.600	1.679.521.794	0	14.207.834.250


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ANQ. 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 30/09/2018
DATOS ESTADÍSTICOS**


INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/9/2018	30/9/2017
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	19.071.763.351	16.365.698.692
Cantidad de Empleados y Obreros	7	19
Consumo de Energía	20.288.292	15.823.886
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


ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALE
SINDICO

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

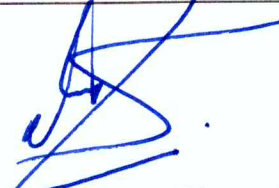
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO J


**BALANCE GENERAL AL 30/09/2018
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/9/2018	30/9/2017
Liquidez (1)	3,63	3,99
Endeudamiento (2)	1,39	1,72
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


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

ANEXO 1 RES. CG Nº 23/16
Composicion de la Cartera de Creditos al 30/09/2018

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

Observaciones

Criterios de Clasificacion Utilizados

Normal

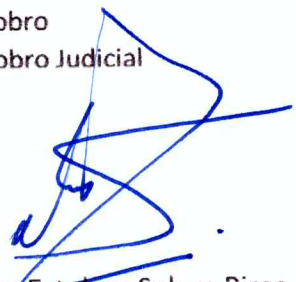
En Gestion de Cobro

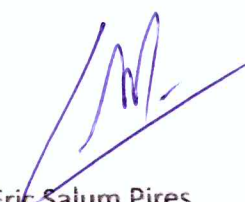
En Gestion de Cobro Judicial

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

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

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


 Arq. Edgar Esteban Salum Pires
 Presidente


 Dr. Eric Salum Pires
 Vice-Presidente

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 20 de octubre 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 Julio a Setiembre 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°125

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 20 dias del mes de octubre del año dos mil diesciocho, 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.-----

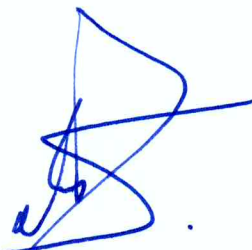
Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al tercer trimestre cerrado al 30/09/2018 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de 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.-----

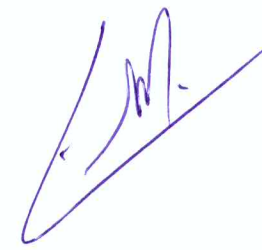
Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/09/2018: 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