



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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de "EMSA INMOBILIARIA S.A." que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2018, los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias adjuntas. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017, que se exponen con fines comparativos, fueron examinados por nosotros y emitimos sobre los mismos en fecha 02 de marzo de 2018, un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad.

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

Responsabilidad del Auditor

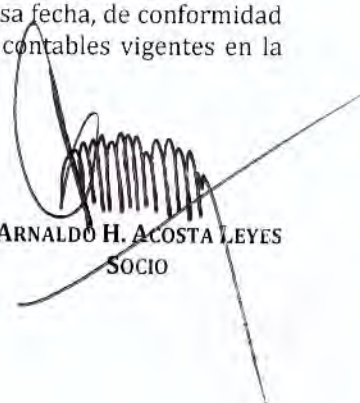
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría vigentes en la República del Paraguay emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y las "Normas Básicas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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de "EMSA INMOBILIARIA S.A." al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas prescriptas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con normas contables vigentes en la República del Paraguay.

12 de marzo de 2019
Asunción, Paraguay


ARNALDO H. ACOSTA LEYES
SOCIO

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

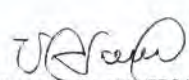
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2018 comparativo con el periodo anterior

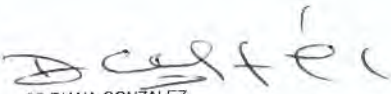
	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2018	31/12/2017
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	6.705.176.008	5.615.307.156
Venta de Lotes Administrados	13.202.407.843	11.696.514.530
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	3.881.285.416	3.329.031.436
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.877.337.282	1.415.731.655
Otros Ingresos no Operativos	240.160.916	234.544.455
Ventas netas sector Privado	25.906.367.465	22.291.129.232
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-13.202.407.848	-11.696.514.531
Costo de Venta B.A.F		-10.449.811
Costo de Venta de Lotes Propios	-1.395.202.242	-1.215.320.356
Costos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-14.597.610.090	-12.922.284.698
Gastos de comercialización ANEXO H	-544.604.591	-1.737.597.780
Gastos de administración ANEXO H	-2.079.167.663	-2.259.318.151
Otros gastos ANEXO H	-3.616.012.516	-1.846.921.317
Resultado financiero y por tenencia	5.068.972.605	3.525.007.286
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	547.947.676	417.754.742
Ganancia del Ejercicio Nota 4	4.521.024.928	3.107.252.544
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


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 SEGUN RESOLUCION N° 5/92

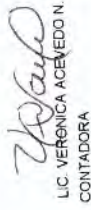
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 31/12/18 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Ejercicio finalizado el 31/12/2018				Ejercicio finalizado el 31/12/2017						
	Capital social	Piromas de Emision	Aportes de los socios Aportes no Capitaliz	Revaluos Total	Ganancias Reservas Reserva Legal	Otras reservas	Total	resultados no asignados	Total del Patrimonio Neto		
Saldo al inicio del ejercicio	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.630	1.168.616.956	0	1.168.616.956	4.402.783.880	11.808.156.466	9.641.626.188
* Segun estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	6.000.000.000	0	0	236.755.635	6.236.755.630	1.168.616.956	0	1.168.616.956	4.402.783.880	11.808.156.466	9.641.626.188
Suscripcion de acciones ordinarias											
Clase de votos valor nominal											
Capitalizacion del revaluo (1)											
Capitalizacion de copromiso de aportes (1)											
Distribucion de resultados acumulados (1)											
* Reserva Legal						237.948.680		237.948.680		237.948.680	233.879.224
* Otras Reservas											
* Dividendos en efectivo (o en especie)											
Revaluo (Nota)				108.820.122	108.820.122						
Resultado Acumulado											
Aportes irrevocables											
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio segun el estado de resultados									-1.705.263.180	-1.705.263.180	-1.200.000.000
Saldo al cierre del ejercicio	6.000.000.000	0	0	345.575.757	6.345.575.752	1.406.565.636	0	1.406.565.636	7.218.545.648	14.870.687.042	11.808.156.471

Segun Asamblea Ordinaria celebrada el : 11/04/2018


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC BALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

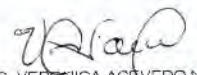
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2018 comparativo con el período anterior

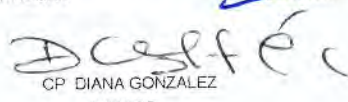
	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2018	31/12/2017
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	1.261.982.575	3.588.462.665
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	1.261.982.575	3.588.462.665
Aumento (Disminución) de fondos	10.898.562	-2.326.480.090
Fondos al cierre del ejercicio	1.272.881.137	1.261.982.575
<i>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</i>		
Ventas netas (cobro neto)	25.802.243.563	21.627.223.868
Costo de Ventas (Pago Neto)	-19.826.139.548	-14.958.692.366
Efectivo pagado a empleados	-1.236.772.394	-1.348.750.478
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-19.873.823	210.123.832
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-3.551.720.952	-3.534.609.315
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	1.167.736.846	1.995.295.541
Impuesto a la Renta	547.947.676	417.754.742
Efectivo Neto de actividades de operación	619.789.170	1.577.540.799
<i>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</i>		
Inversiones		-252.772.775
Compra de propiedad, planta y equipo	-100.987.298	-2.753.891.940
Efectivo Neto en actividades de inversión	-100.987.298	-3.006.664.715
<i>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</i>		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	-454.884.033	-897.356.174
Dividendos Pagados	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-454.884.033	-897.356.174
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-53.019.277	0
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	10.898.562	-2.326.480.090
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del período	1.261.982.575	3.588.462.665
Efectivo y sus equivalentes al cierre del período	1.272.881.137	1.261.982.575

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


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP DIANA GONZÁLEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/18

BIENES DE USO

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. del Periodo	Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo		Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo
1. Inmuebles	2.779.516.095			88.944.515	2.868.460.610	0		68.778.178		68.778.178	2.799.682.432
2. Instalaciones	69.345.936			1.287.151	70.633.147	29.122.542		3.754.189		32.876.731	37.756.416
3. Herramientas y Equipos	37.246.238	28.387.300		198.286	65.831.824	31.049.805		2.542.410		33.592.215	32.239.609
4. Equipos de Oficinas	14.264.073	945.455		41.910	15.241.438	12.944.382		945.203		13.889.585	1.351.853
5. Muebles y Utiles	208.931.616	32.314.545		4.839.198	246.085.359	57.706.691		20.188.791		77.895.482	168.189.877
6. Equipos de Informatica	108.838.501	142.099.225		986.899	249.924.426	76.004.135		10.766.648		86.770.783	163.153.643
7. Rodados	402.340.357	68.339.690		8.577.047	444.774.112	140.138.270		55.310.672		195.448.942	249.325.170
8. Mejora en Predio Ajeno	276.592.872	85.178.527		4.131.885	385.903.284	147.471.157		19.875.637		167.346.794	198.556.500
9. Obras en Curso	3.885.065.748	357.284.743		109.008.741	4.326.854.210	351.522.423	0	132.161.728	0	676.588.710	3.650.265.500
Total Ejercicio 2018	1.939.870.158	2.947.439.223		25.398.824	3.895.065.746	351.522.423	0	147.088.890	79.524.789	494.436.982	3.400.628.766

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO B

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/18

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			Neto Resultante	
	Al inicio del periodo	Aumentos	Acumuladas Al 31/12/18	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo		Bajas
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892	3.495.137	164.210.029	125.944.218		15.868.654		141.812.872
TOTAL EJERCICIO 2018	160.714.892	3.495.137	164.210.029	125.944.218		15.868.654		141.812.872
TOTAL EJERCICIO 2017	160.714.892	9.194.713	160.714.392	94.025.831	0	31.918.387	0	125.944.218

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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

ANEXO C

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/18

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	% de Cotización	actividad principal	Información sobre el Emisor	
										Según último balance	Resultado
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio 2018											
Totales ejercicio 2017											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio 2018											
Totales ejercicio 2017											

SALUM & WENZ

[Signature]
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/12/18**

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AL 31/12/2018	VALOR REGISTRADO AL 31/12/2017
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	1.252.294.014			0	0
Inversion Fondo Mutuo				1.252.294.014	565.764.371
Subtotal	1.252.294.014			1.252.294.014	565.764.371
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	8.003.708.120			8.003.708.120	5.351.096.513
Subtotal	8.003.708.120			8.003.708.120	5.351.096.513
Total Ejercicio	9.256.002.134			9.256.002.134	5.916.860.884

[Firma]
LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Firma]
ABO. ROSAR SALUM
PRESIDENTE

[Firma]
DR. ERIC-SALLUM
VICEPRESIDENTE

[Firma]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ
INMOBILIARIA

Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ
INMOBILIARIA

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

ANEXO E					
EMSA INMOBILIARIA S.A.					
BALANCE GENERAL AL 31/12/18					
Cuentas	PREVISIONES				Saldos al 31/12/2017
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL 31/12/2018	
Deduccias del Activo					
Total					
Incluidas en el Pasivo			sin		
Total					
Total			movimiento		

(*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

[Signature]
LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

[Signature]
DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

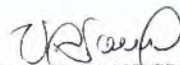
ANEXO F

BALANCE GENERAL AL 31/12/18

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


DETALLE	31/12/2018	31/12/2017
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	15.180.030.585	16.283.701.790
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	-14.597.610.090	-12.922.284.698
Existencia al cierre del ejercicio	15.260.660.246	14.678.239.751
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	14.597.610.090	12.922.284.698

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


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.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 31/12/18

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto \$		31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0,00	0	0
Banco Familiar \$	us\$	31.077,56	5960,14	185.226.608	67.579.351
SUBTOTALES				185.226.608	67.579.351
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$			0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES				185.226.608	67.579.351
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Jose Cristaldo Bazan	us\$			0	0
General SA de Servicios	us\$	2.000	5960,94	11.921.880	390.948.404
Know How SA	us\$	14.400	5960,94	85.837.536	11.201.960
Martin Masi Automoviles SA	us\$	6.650	5960,94	39.640.251	14.433.725
Digiwe Paraguay SA	us\$	898	5960,94	5.352.924	0
SUBTOTALES				142.752.591	416.584.089
PASIVOS NO CORRIENTES					
SUBTOTALES					
TOTALES				327.979.200	484.163.441

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAY.

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

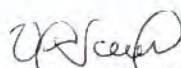
ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 31/12/18

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	
							31/12/2018	31/12/2017
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				873.288.644			873.288.644	700.145.186
							0	0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				128.815.964	217.635.000		346.450.964	1.328.317.174
							0	0
Sueldos y Jornales				322.237.920			322.237.920	514.739.439
							0	0
Contribuciones Sociales				49.108.594			49.108.594	85.971.431
							0	0
Regalias y honorarios por servicios técnicos				105.437.271			105.437.271	214.542.182
							0	0
Gastos de publicidad y propaganda					326.969.591		326.969.591	515.142.865
							0	0
Intereses, multas y recargos impositivos				1.000.000			1.000.000	100.000
							0	0
Impuestos, tasas y contribuciones				130.407.070			130.407.070	163.555.276
							0	0
Intereses a bancos e instituciones financieras				242.375.999			242.375.999	322.771.622
							0	0
Amortización bienes de uso				210.627.527			210.627.527	136.461.129
							0	0
Amortización Activos intangibles				15.868.654			15.868.654	15.169.627
							0	0
otros gastos no detallados						3.616.012.516	3.616.012.516	1.846.921.317
Costo de venta	14.597.610.090						14.597.610.090	12.922.284.697
Total ejercicio al 31/12/2018	14.597.610.090	0		2.079.167.663	544.604.591	3.616.012.516	20.837.394.860	
Total ejercicio al 31/12/2017	12.922.284.697	0		2.259.318.151	1.737.597.780	1.846.921.317		18.766.121.945

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


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 I

**BALANCE GENERAL AL 31/12/2018
DATOS ESTADÍSTICOS**

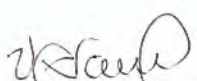
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2018	31/12/2017
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	25.906.367.465	22.291.129.232
Cantidad de Empleados y Obreros	7	19
Consumo de Energía	26.972.779	20.433.179
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

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.

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

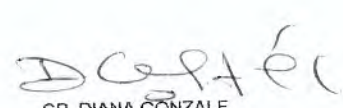
12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALE
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

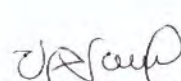
ANEXO J

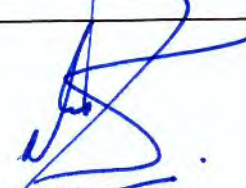
**BALANCE GENERAL AL 31/12/2018
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2018	31/12/2017
Liquidez (1)	3,09	3,12
Endeudamiento (2)	1,14	1,35
Rentabilidad (3)	0,49	0,41

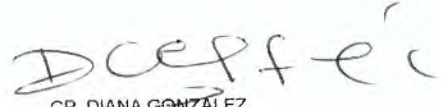
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
✓ 12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SINDICO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2018

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.

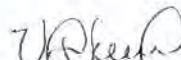
En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (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
SINDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
 12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

2. POLITICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

2.1 Base para la preparación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros expuestos han sido formulados de acuerdo a Normas Contables Generalmente Aceptadas en Paraguay. Fueron preparados sobre la base de costos históricos excepto los Bienes de Uso que reflejan parcialmente los efectos de la variación en el índice de precio al consumo producido entre los meses de cierre del ejercicio anterior y el que se liquida, conforme lo establece la Resolución de Actualización de la Subsecretaría de Estado de Tributación del Ministerio de Hacienda.

2.2 Moneda de Cuenta:

Los estados financieros están expresados en (G) guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

2.3 Reconocimiento de Ingresos y Egresos:

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

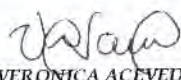
La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

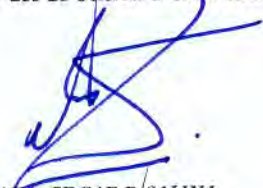
Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Todos los ingresos y egresos reflejados en el Estado de Resultado están registrados en base a los principios contables.

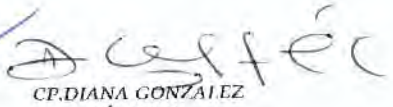
2.4 Valuación de Bienes Uso:

Los Bienes de uso se encuentran valorizados al costo de adquisición y se revalúan anualmente de acuerdo al coeficiente de revalúo determinado por el Ministerio de Hacienda, y la depreciación acumulada de los bienes de acuerdo a las disposiciones de la Ley 125/91 modificada por la Ley 2421/04, sus decretos y resoluciones basados en el año de vida útil del bien. Las depreciaciones de estos bienes son calculadas por el método lineal, aplicando una tasa suficiente para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El costo y depreciación acumulada de los bienes vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas, la utilidad o pérdida que resulte de los mismos son incluidas en el cuadro de resultados.


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
SÍNDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

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

2.6 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2018 fue establecido el tipo de cambio 5960.14 para los activos y de 5960.94 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

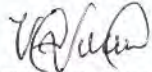
3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:


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

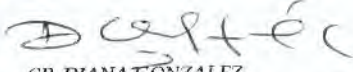
DESCRIPCION	31/12/18	31/12/17
Caja y Recaudaciones a depositar	84.878.301	93.373.476
Bancos	1.188.002.836	1.168.609.099
TOTAL	1.272.881.137	1.261.982.575

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

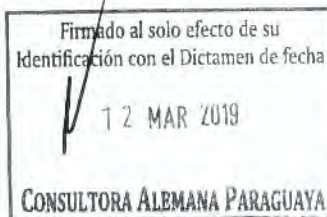

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Gasto de terceros a recuperar	16.360.430	62.392.074
Garantía de Alquiler	11.625.000	9.800.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.270.275	6.065.354
Intereses a Vencer	380.794.621	929.420.423
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	65.655.611	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Viáticos a Reponer	0	0
Anticipo por Limpieza de Lotes	0	0
Anticipo Comisión Pronet	0	0
Anticipos a Rendir	695.707.528	6.577.200
Seguros a Vencer	1.540.109	1.224.081
Débitos a Regularizar	10.100	41.251.049
Comis a Cobrar Bancard	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
Cuotas Vencidas	1.045.086.119	1.138.633.493
Proyecto de Loteamientos	0	12.000.000
Cuotas Judiciales a Cobrar	203.512.068	
Derecho Fiduc. Caja Medica*	5.089.109	5.089.106
Derecho Fiduc. Caja Cadiem*	4.045.000	59.645.967
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	497.350	0
Menos: Previsión por Incobrables	-50.878.017	0
TOTAL	2.385.315.303	2.272.098.747

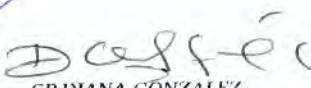
*La cuenta Derecho Fiduciario Caja Medica y Cadiem en informe anteriores se visualizaba en el rubro de Inversiones.




LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


LIC. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


LIC. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


LIC. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

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

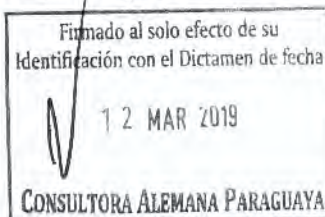
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Créditos corriente	10.892.822.956	9.783.445.852
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	7.463.396.220	6.558.668.735
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.429.426.736	3.224.777.117
Créditos No corriente	63.898.341.731	60.086.929.588
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	47.682.287.053	45.228.055.671
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	16.216.054.678	14.858.873.917
TOTAL	74.791.164.687	69.870.375.440

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

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

Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

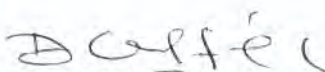
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.




LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. 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	31/12/2018	31/12/2017
INMUEBLES - LOTEADOS	15.260.660.246	14.678.239.751
Fracción Yrupe	0	662.416
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	533.487	1.422.367
Fracción Yby Yau	157121349	183.151.401
Fracción San Carlos III Y IV	439.446.386	583.840.252
Fracción Maria Inés III	27.218.643	31.463.484
Fracción Tajy Poty	23.258.886	26.950.638
Fracción Paseo Yukyry - Luque	117629674	135.607.410
Fracción La Victoria - San Lorenzo	20.419.813	25.798.144
Fracción Campo Verde	165.761.879	198.517.923
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	141.084.472	161.753.007
Fracción Yvyrraro - Concepción	187.175.291	216.330.854
Fracción Parques de San Ignacio	3.010.610.141	3.335.448.010
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.332.702.846	1.577.669.934
Fracción Maria Inés IV	32.561.096	37.239.705
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	788.373.690	837.274.688
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	109.919.294	119.959.550
Compra de Lotes a Plazo	671.830.750	606.395.750
Fracción Villa Arminda I	145.008.130	162.595.845
Fracción Villa Arminda II	66.658.506	75.193.194
Fracción Peñón del Norte II	159.293.767	186.119.006
Fracción Los Colonos	727.506.964	787.414.946
Fracción Lomas de Yby Yau III	191.221.754	198.443.793
Fracción Brisas del Acaray	776.472.825	828.077.470
Fracción Lomas del Yby Yau I	143.444.504	146.235.185
Fracción Lomas del Yby Yau IV	170.593.939	172.408.185
Fracción Parque de San Juan	781.594.082	831.881.116
Fracción Lomas de Yby Yau V	283.295.863	290.006.915
Fracción Punta Pinedo	1.238.031.610	1.349.892.221
Fracción Cuatro Bocas	411.039.096	424.786.899

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR T. SALUM
PRESIDENTE

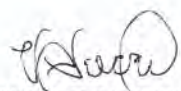
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO


Fracción Ko'e Pyahu	313.347.062	319.383.172
Fracción Lomas del Yby Yau II	133.864.303	136.096.851
Fracción Itaugua Centro	336.954.959	356.888.148
Fracción Ma. Auxiliadora	327.681.395	333.331.272
Fracción Nueva Concepción	479.354.967	0
Fracción Terrazas del Amambay	1.083.458.051	0
Fracción Don Armando	266.190.772	0

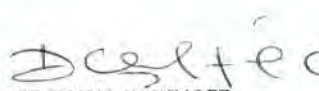
CREDITO NO CORRIENTE	8.003.708.120	5.351.096.513
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita	0	
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	0	
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.711.986.682	1.711.986.682
Fracción en Curso Peñón del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	478.356.113	457.542.700
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	9.852.217	9.852.217
Fracción en Curso Concepcion (Mercedez Zavala)	0	465.303.931
Fracción en Curso San Juan Misiones	0	448.857.345
Fracción en Curso Cdad Horqueta(Escobar)	347.606.203	259.639.613
Fracción en Curso Itagua Centro	0	0
Fracción en Curso Prop. Villarrica	2.376.187.799	1.826.052.029
Propiedad San Ignacio	14.778.325	14.778.325
Fracción en Curso Prop. Caaguazu	136.772.774	135.772.774
Fracción en Curso Minga Guazu Finca 32 - Cirila Sosa	131.189.074	130.364.824
Fracción en Curso Minga Guazu M: k13/163 - Claudio Sosa	106.134.650	105.310.400
Fracción en Curso Itagua - Potrero	186.110.876	178.768.112
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Agüero	0	55.724.906
Fracción en Curso Cnel. Bogado	267.106.274	0
Fracción en Curso Prop. Aregua-Juan Mareco	862.590.939	0
Fracción en Curso Santa Rosa de Aguaray	609.948.531	0
Fracción en Curso Prop. Caacupe	502.421.142	0
Fracción en Curso S.Ignacio-Allende	3.152.000	0
Fracción en Curso km 14 Monday I	16.771.666	0
Fracción en Curso Km 14 Monday II	173.323.740	0
Fracción en Curso Prop. Oleary - Valdemar	69.419.115	0

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

3.5 Inversiones

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

El saldo al 31 de diciembre del 2018 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
Inversión Fondo Mutuo	1.252.294.014	565.764.371
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	1.252.294.014	565.764.371

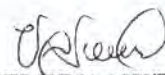
3.6 Créditos - No Corriente

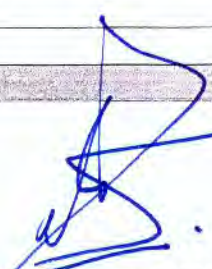
El rubro Juicio s/Causa 161/14 "Arsenio Maldonado y Otros" está compuesta por una deuda a recuperar según demanda presentada en el Ministerio Publico Unidad N°5 Región 8 - Concepción Carpeta Fiscal N°161/2014, presentada en el mes de enero del 2014.

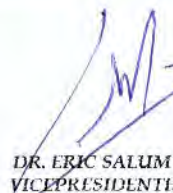
El rubro Intereses a Vencer Bonos corresponde a los intereses de los bonos emitidos según Programa de Emisión Global que consta en Acta de Directorio N°35 e inscrita según Resolución CNV N°77E/13 de fecha 23/12/2013

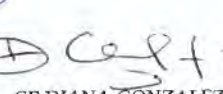
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	212.528.639	212.528.639

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


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 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Bienes de Uso - Corriente	0	0
Obras en Curso	0	0
Bienes de Uso - No Corriente	3.650.255.500	3.400.628.766
Bienes en operación	4.326.854.210	3.895.065.748
Depreciación acumulada	-676.598.710	- 494.436.982
TOTAL	3.650.255.500	3.400.628.766

3.8 Activo Intangibles

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


DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Bienes Intangibles	164.210.029	160.714.892
Amortización acumulada	-141.812.872	-125.944.218
TOTAL	22.397.157	34.770.674


3.9 Cuentas a Pagar

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

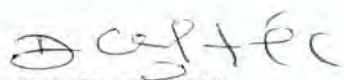
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	313.652.379	1.406.567.455
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.278.581.570	1.321.165.842
Proveedor Fondo Fijo	13.416.860	11.594.800
Prov. Tarjeta de crédito	0	0
TOTAL	1.605.650.809	2.739.328.097

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Sueldos y jornales a pagar	28.096.000	38.450.500
Aporte y retenciones a pagar	6.528.000	8.310.736
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	18.500.000	0
Provisiones Varias	204.724.162	35.355.669
IVA a Pagar	23.466.522	20.276.150
Impuesto a la Renta a Pagar	130.192.932	26.556.038
Retención de impuestos	1.999.350	2.252.250
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	413.506.966	131.201.343

3.11 Otros Pasivos


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

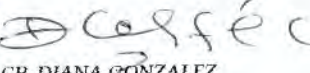
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	540.000.000	400.000.000
Créditos a Regularizar	0	7.250
Sobregiros Bancarios		
Otros Documentos a Pagar	886.465.781	117.630.135
Escrituraciones a Pagar	66.414.125	24.857.278
Cuotas de Lotes Vencidos	281.608.236	252.927.492
TOTAL	1.774.488.142	796.922.155
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
Propiedad Itaugua Centro	90.000.000	90.000.000
Documento a Pagar - L.P	3.309.008.122	
TOTAL	3.399.008.122	90.000.000

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
✓ 12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICI-PRESIDENTE

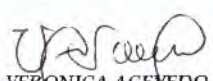

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

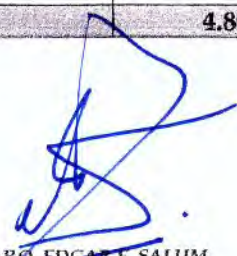
3.12 Deudas financieras

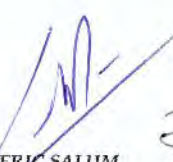
Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2018 detallan más abajo:

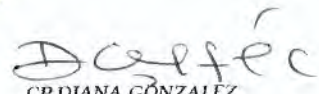
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.		
2. Préstamos Bancarios USD.		
3. Prestamos Caja Medica	556.520.944	567.276.464
4. Prestamos Cadiem	591.476.891	847.867.139
5. Intereses a Pagar	719.522.753	
TOTAL	1.867.520.588	1.415.143.603
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	1.509.832.489	2.023.478.528
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Préstamo Cadiem	2.408.523.109	3.000.000.000
5. Intereses a Pagar	890.726.961	1.610.249.709
TOTAL	4.809.082.559	6.633.728.237

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

3.13 Bonos y Obligaciones:

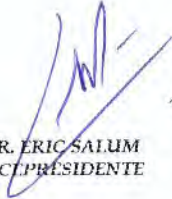
Según Res. CNV N° 77/E/13 de fecha 23 de diciembre, fue aprobado el Programa de Emisión Global de Bonos G1 de Emsa Inmobiliaria S.A por un monto máximo de hasta 3.800.000.000. Y está compuesta como sigue:.

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Bonos -Corto Plazo		
Bonos Serie I	0	500.000.000
Bonos Serie II	500.000.000	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	18.698.630
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	79.780.820
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	119.671.232	119.671.232
Intereses Bonos a Pagar Serie V	224.383.560	224.383.560
Total Corto Plazo	863.999.997	942.534.242
Bonos - Largo Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Bonos Serie II	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	0	19.945.205
Bonos Serie III	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	0
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	0	119.671.232
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	56.095.890	280.479.450
Total Largo Plazo	2.356.095.890	3.220.095.887
TOTAL	3.220.095.887	4.162.630.129

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICI PRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Créditos Corrientes	10.892.822.956	9.783.445.852
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	7.463.396.220	6.558.668.735
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.429.426.736	3.224.777.117
Créditos No Corrientes	63.898.341.731	60.086.929.588
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	47.682.287.053	45.228.055.671
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	16.216.054.678	14.858.873.917
TOTAL	74.791.164.687	69.870.375.440

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

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

4. Patrimonio Neto.

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

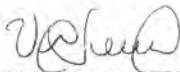
Según el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 04/04/2017 se integran Gs. 1000.000.000 (guaraníes mil millones) quedando así compuesto de Gs. 6.000.000.000.- (Guaraníes seis mil millones).- De esta forma el capital social queda como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
Capital Integrado	6.000.000.000	6.000.000.000
Reserva Legal	1.406.565.636	1.168.616.956
Reserva de Revaluó	345.875.757	236.755.635
Resultado del Ejercicio	4.521.024.928	3.107.252.539
Resultados Acumulados	2.697.520.720	1.295.531.341
TOTAL	14.970.687.041	11.808.156.471

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha

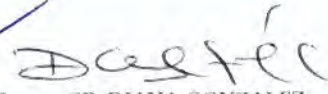
12 MAR 2019

CONSULTORA ALEMANA PARAGUAY


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	6.705.176.008	5.615.307.156
Venta de Lotes Administrados	13.202.407.843	11.696.514.530
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	3.881.285.416	3.329.031.436
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.877.337.282	1.415.731.655
Otros Ingresos No Operativos	240.160.916	234.544.455
TOTAL	25.906.367.466	22.291.129.232

6. Costo de Mercaderías

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

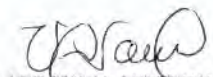
DESCRIPCION	31/12/2018	31/12/2017
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-13.202.407.848	-11.696.514.531
Costo de Venta de B.A.F	0	-10.449.811
Costo de Venta Lotes Propios	- 1.366.521.498	- 1.159.717.677
Costo de Cuotas Vencidas	-28.680.744	-55.602.679
TOTAL	-14.597.610.090	-12.922.284.698

7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

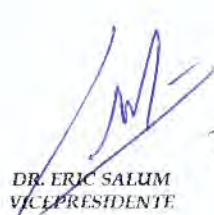
No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que impliquen alteraciones significativas a la estructura patrimonial y los resultados del ejercicio.


8. EMPRESA EN MARCHA

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


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

Firmado al solo efecto de su
Identificación con el Dictamen de fecha
12 MAR 2019
CONSULTORA ALEMANA PARAGUAYA

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 22 de marzo 2019

Señores

Accionistas de la Firma

Emsa Inmobiliaria S.A

Presente:

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

Emsa Inmobiliaria S.A

En mi carácter de Síndico titular de la Firma Emsa Inmobiliaria S.A, Informo a continuación el detalle de las deudas corriente y no corriente al 31/12/2018

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de Cambio	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
PASIVO CORRIENTE									
DEUDAS COMERCIALES									
1	Tarjeta Visa Oro - Continental	Extracto	24/12/2018	8/1/2019	361.500				Vigente
2	Tecnología en Electronica e Informatica S.A.	Factura	31/12/2018	31/1/2019	5.187.000				Vigente
3	Martin Masi Automoviles S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	39.640.251	5.961	39.640.251	6650	Vigente
4	Paraguay Insumos.com S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	5.238.250				Vigente
5	Teilma S.R.L	Factura	31/12/2018	31/1/2019	3.806.000				Vigente
6	TBDL S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	25.000.000				Vigente
7	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	31/12/2018	31/1/2019	100.410.110				Vigente
8	General S.A de servicios	Factura	31/12/2018	31/1/2019	11.921.880	5.961	11.921.880	2000	Vigente
9	Jose Cuevas	Factura	31/12/2018	31/1/2019	2.100.000				Vigente
10	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Extracto	24/12/2018	8/1/2019	1.294.300				Vigente
11	Pronet S.A.	Factura	31/12/2018	31/1/2019	791.789				Vigente
12	Grafica y editorial Intersud. S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	3.880.250				Vigente
13	Technology SRL	Factura	31/12/2018	31/1/2019	7.865.892				Vigente
14	Digiweb Paraguay S.A.	Factura	31/12/2018	31/1/2019	5.352.924				Vigente
15	Grupo Nacion S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	2.762.500				Vigente
16	Editorial Azeta S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	1.800.000				Vigente
17	Gladys Carrillo	Factura	31/12/2018	31/1/2019	4.074.467				Vigente
18	Nucleo S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	1.979.130				Vigente
19	ANDE	Factura	31/12/2018	31/1/2019	1.787.000				Vigente
20	Panal Compañia de Seguros Generales S.A.	Factura	31/12/2018	31/1/2019	812.000				Vigente
21	Know How S.A	Factura	31/12/2018	31/1/2019	85.837.536	5.961	85.837.536	14400	Vigente
22	Jobs S.R.L.	Factura	31/12/2018	31/1/2019	1.760.000				Vigente
23	Fracciones Proprietarios	Factura	31/12/2018	31/1/2019	1.278.581.570				Vigente
24	Reposicion Fondo Fijo	Factura	31/12/2018	31/1/2019	13.416.860				Vigente
DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 31/12/2018					1.605.650.809		137.399.667	23.050	
OTRAS DEUDAS									
	Sueldos y jornales a Pagar		30/9/2018	1/10/2018	28.096.000				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		30/9/2018	1/10/2018	18.500.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		30/9/2018	1/10/2018	6.528.000				Vigente
	Direccion Grat. de Recaudaciones		30/9/2018	1/10/2018	23.466.522				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		30/9/2018	1/10/2018	1.999.350				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		30/9/2018	1/10/2018	130.192.932				Vigente
	Provisiones Varias		30/9/2018	1/10/2018	204.724.162				Vigente
	SALDO PROVISIONES				413.506.966				Vigente
	Viaticos a Reponer								
	Dividendos a Pagar		30/9/2018	31/10/2018	540.000.000				Vigente
	Documento a Pagar		30/9/2018	31/10/2018	886.465.781				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		30/9/2018	31/10/2018	20.813.337				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		30/9/2018	31/10/2018	8.520.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Palva		30/9/2018	31/10/2018	14.518.500				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		30/9/2018	31/10/2018	4.243.500				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		30/9/2018	31/10/2018	281.608.236				Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		30/9/2018	31/10/2018	18.318.788				Vigente
	SALDO OTROS PASIVOS				1.774.488.142		0		Vigente
OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 31/12/2018					2.187.995.108		0		
DEUDAS FINANCIERAS									
	Intereses a Pagar Serie II - C.P		17/1/2014	23/1/2019	19.945.205				
	Intereses a Pagar Serie IV - C.P		19/2/2015	18/1/2018	119.671.232				
	Intereses a Pagar Serie V - C.P		18/6/2015	13/3/2018	224.383.660				
	Bonos Serie II - C.P		17/1/2014	22/1/2019	500.000.000				
	BONOS Y OBLIGACIONES				863.999.997				
	Intereses a Pagar Cadiem -C.P		2/1/2017	2/12/2018	591.476.891				
	Prestamos Caja Medica - C.P		28/12/2015	31/12/2018	410.430.047				
	Intereses a Pagar C. Medica - C.P		28/12/2015	31/12/2018	556.520.944				
	Intereses a Pagar C. Medica - C.P		2/1/2017	2/12/2022	309.092.706				
	PRESTAMOS FIDUCIARIOS				1.867.520.588				
DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 31/12/18					2.731.520.585				

TOTAL DEUDAS CORRIENTES

6.525.166.502

PASIVO NO CORRIENTE

Nº	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado	Tipo de	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
1	Prestamo Caja Medica	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	30/1/2012	12/3/2018	1.509.832.469				Vigente
2	Prestamo Cadiem	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	1/4/2012	15/1/2022	2.408.523.109				Vigente
3	Intereses a Pagar C.Medica- L.P	INTERESES BURSATILES	2/1/2017	2/12/2022	293.529.256				Vigente
4	Intereses a Pagar Cadiem- L.P	INTERESES BURSATILES	28/12/2015	1/1/2022	597.197.703				Vigente
	SALDO PRESTAMOS BANCARIOS				4.809.082.559		0		Vigente
5	Bonos Serie IV	BONOS	21/11/2014	14/11/2019	800.000.000				Vigente
6	Bonos Serie V	BONOS	20/3/2015	12/3/2020	1.500.000.000				Vigente
7	Intereses a Pagar Bonos Serie V	INTERESES BURSATILES	20/3/2015	12/3/2020	56.095.890				Vigente
	SALDO BONOS Y OBLIGACIONES				2.356.095.890				Vigente
DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTE AL 31/12/18					7.165.178.449		0		
	Propiedad Itaugua Centro		25/10/2016	25/10/2018	90.000.000				
	Documentos a Pagar L.P		3/7/2018	3/7/2025	3.309.008.122				
OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 31/12/18					3.399.008.122	0	0	0	

TOTALES DEUDAS NO CORRIENTES 10.564.186.571

TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIENTE 17.689.353.073

Diana Gonzalez
 C.P. Diana Gonzalez
 Sindico Titular