

ANEXO 1 RES. CG Nº 32/17
Composicion de la Cartera de Creditos al 31/03/2019

SITUACION	MONTO (EN GS)	Previsiones	
		(EN GS)	(EN %)
A. Cartera No Vencida	43.436.871		
Composicion Cartera Vencida			
Normal			
En Gestion de Cobro	1.339.892.199		0%
En Gestion de Cobro Judicial		-50.878.017	25%
B. Total Cartera Vencida	1.339.892.199		

TOTAL DE LA CARTERA DE CREDITOS AL 31/03/2019 (A+B)	1.383.329.070		
(-) TOTAL PREVISIONES AL 31/03/2019	-50.878.017		
TOTAL NETO CARTERA DE CREDITOS AL 31/12/2018	1.332.451.053		

Observaciones	
Crterios de Clasificacion Utilizados	
Normal	de...1 a 29....dias de atraso
En Gestion de Cobro	de 30 a 299 dias de atraso
En Gestion de Cobro Judicial	de...300...a.....+....dias de atraso en adelante

Dr. Eric Salum Pires
 Presidente

ESTADOS CONTABLES
AL 31/03/2019

Por el ejercicio anual 2019 Iniciado el 01/01/2019 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Denominación: EMSA INMOBILIARIA S.A

Domicilio Legal: Mcal Estigarribia N°1730 c/ Rca Francesa

Actividad Principal: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. (Inmob. y Mandatos)

Inscripción en el Registro Publico del Comercio: N°374 folio 1447

Del Estatuto o Contrato Social: N° 810 folio 9404
N° 736 folio 7679 De las
Modificaciones: 18/07/12

Inscripción en la Comisión Nacional de Valores: RES. N° 36 E/13

Fecha de Vencimiento del Estatuto o Contrato Social: 2093

Capital Suscripto: 6.000.000.000.-

Capital Integrado: 6.000.000.000.-

Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acció	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Edgar Salum Pires	1	25	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	5.00%	22,70%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	10.00%	6,60%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	251	275	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	301	325	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	351	375	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	401	425	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	451	475	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	501	525	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
	551	575	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	2,30%
Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	5.00%	22,70%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	9.40%	5,50%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	276	299	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	326	349	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	376	399	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	426	449	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	476	499	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	526	549	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
	576	599	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	2,20%
Margarita Pérez	148	150	3	OS	1	3	10.000.000	30.000.000	0.60%	0,50%
	200	200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	250	250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	300	300	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	350	350	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	400	400	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	450	450	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	500	500	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
	550	550	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%
600	600	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,20%	
TOTALES			600		800		6.000.000.000	6.000.000.000	100%	100%

DR. ERIC SALUM PIRES
PRESIDENTE

Emsa Inmobiliara S.A

En mi carácter de Síndico titular de la Firma Emsa Inmobiliara S.A, Informo a continuacion el detalle de las deudas corriente y no corriente al 31/03/2019

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	24/3/2019	8/4/2019	251.500				Vigente
2	Tecnologia en Electronica e Informatica S.A.	Factura	31/3/2019	30/4/2019	7.898.000				Vigente
3	Martin Masi Automoviles S.A	Factura	31/3/2019	30/4/2019	182.903.978	6.188	182.903.978	29560	Vigente
4	TBDL S.A.	Factura	31/3/2019	30/4/2019	10.000.000				Vigente
5	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	31/3/2019	30/4/2019	100.410.110				Vigente
6	Equifax Paraguay SA	Factura	31/3/2019	30/4/2019	1.567.759				Vigente
7	General S.A de servicios	Factura	31/3/2019	30/4/2019	12.375.100	6.188	12.375.100	2000	Vigente
8	Jose Cuevas	Factura	31/3/2019	30/4/2019	825.000				Vigente
9	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Extracto	24/3/2019	8/4/2019	1.666.300				Vigente
10	Pronet S.A.	Factura	31/3/2019	30/4/2019	287.866				Vigente
11	Zamora S.A.	Depositos	31/3/2019	30/4/2019	400.000				Vigente
12	Emma Beraud	Autofactura	31/3/2019	30/4/2019	1.500.000				Vigente
13	Editorial de Negocios S.A	Factura	31/3/2019	30/4/2019	4.422.000				Vigente
14	Digiweb Paraguay S.A.	Factura	31/3/2019	30/4/2019	4.083.783				Vigente
15	Nucleo S.A	Factura	31/3/2019	30/4/2019	1.956.110				Vigente
16	Luis Gerardo Bordon	Factura	31/3/2019	30/4/2019	644.710				Vigente
17	ANDE	Factura	31/3/2019	30/4/2019	1.721.000				Vigente
18	Lic. Carlos Flores	Factura	31/3/2019	30/4/2019	3.850.000				Vigente
19	Panal Compañía de Seguros Generales S.A	Factura	31/3/2019	30/4/2019	15.458.500				Vigente
20	Know How S.A	Factura	31/3/2019	30/4/2019	81.675.660	6.188	81.675.660	13200	Vigente
21	Fracciones Propietarios	Factura	31/3/2019	30/4/2019	1.293.756.018				Vigente
22	Reposicion Fondo Fijo	Factura	31/3/2019	30/4/2019	11.303.310				Vigente
DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 31/03/2019					1.738.956.704		276.954.738	44.760	
OTRAS DEUDAS									
	Sueldos y Jornales a Pagar		31/3/2019	1/4/2019	63.285.166				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		31/3/2019	1/4/2019	64.500.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		31/3/2019	1/4/2019	7.866.750				Vigente
	Direccion Gral. de Recaudaciones		31/3/2019	1/4/2019	5.532.926				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		31/3/2019	1/4/2019	1.957.950				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		31/3/2019	1/4/2019	130.192.932				Vigente
	Provisiones Varias		31/3/2019	1/4/2019	179.950.325				Vigente
	SALDO PROVISIONES				453.286.049				Vigente
	Viaticos a Reponer								
	Dividendos a Pagar		31/3/2019	30/4/2019	135.000.000				Vigente
	Documento a Pagar		31/3/2019	30/4/2019	581.997.003				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		31/3/2019	30/4/2019	16.350.700				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		31/3/2019	30/4/2019	9.600.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		31/3/2019	30/4/2019	12.816.000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		31/3/2019	30/4/2019	6.285.000				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		31/3/2019	30/4/2019	593.276.510				Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		31/3/2019	30/4/2019	10.292.360				Vigente
	Escrituraciones Cayo Estigarribia		31/3/2019	30/4/2019	1.700.000				Vigente
	SALDO OTROS PASIVOS				1.367.317.573		0		Vigente
OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 31/03/2019					1.820.603.622		0		
DEUDAS FINANCIERAS									
	Intereses a Pagar Serie IV - C.P		19/2/2015	18/1/2018	89.753.424				
	Intereses a Pagar Serie V - C.P		18/6/2015	13/3/2018	168.287.670				
	BONOS Y OBLIGACIONES				258.041.094				
	Prestamos Cadiem				451.768.261				
	Intereses a Pagar Cadiem -C.P				299.661.943				
	Prestamos Caja Medica - C.P				426.066.306				
	Intereses a Pagar C.Medica - C.P				223.143.934				
	PRESTAMOS FIDUCIARIOS				1.400.640.444				
DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 31/03/19					1.658.681.538				

TOTAL DEUDAS CORRIENTES	5.218.241.864
--------------------------------	----------------------

PASIVO NO CORRIENTE

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
1	Prestamo Caja Medica	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	30/1/2012	12/3/2018	1.509.832.489				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	293.529.258				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 31/03/19					7.165.178.449		0		
	Documentos a Pagar L.P		3/7/2018	3/7/2025	3.309.008.122				
OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 31/03/19					3.309.008.122	0	0	0	

TOTALE DEUDAS NO CORRIENTES 10.474.186.571**TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIENTE 15.692.428.435**

C.P. Diana Gonzalez
Sindico Titular

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2019

1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

1.1 El Ente.

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

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

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

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

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones), quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones).

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

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

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

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.

2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

Los Estados financieros han sido preparados en base a cifras históricas y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la entidad al 31 de marzo del 2019.

2.6 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de Marzo del 2019 fue establecido el tipo de cambio 6175.18 para los activos y de 6187.55 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Disponibilidades:

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

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Caja y Recaudaciones a depositar	167.573.739	85.001.671
Bancos	595.208.038	1.541.179.284
TOTAL	762.781.777	1.626.180.955

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 31 de marzo del 2019 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Créditos corriente		
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	7.830.906.990	6.840.654.280
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.810.457.781	3.147.660.432
Créditos No corriente		
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	50.064.629.078	46.731.445.633
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	19.343.118.482	15.056.064.237
TOTAL	81.049.112.330	71.775.824.582

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

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.2 Créditos - Corriente

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

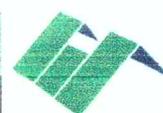
DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Gasto de terceros a recuperar	70.809.682	64.821.172
Garantía de Alquiler	14.425.000	12.425.000
Gastos a Recuperar Clientes	5.019.974	6.065.354
Intereses a Vencer	52.895.912	301.545.865
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	43.436.871	4.500.000
I.V.A Crédito 5%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	227.916.559	159.867.189
Seguros a Vencer	14.418.896	7.894.847
Proyectos de Loteamientos	4.269.896	14.800.000
Débitos a Regularizar	150.000	12.491.253
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	0	0
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.339.892.199	1.203.691.042
Derecho Fiduc. Caja Medica	5.089.109	5.089.110
Derecho Fiduc. Cadiem	4.045.001	68.711.345
Cuenta Judicial en Sucesión 498379/	0	11.381.300
Menos: Prevision Incobrables	-50.878.017	0
TOTAL	1.731.491.082	1.873.283.477

3.4 Bienes de Cambio:

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

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

CREDITO CORRIENTE	31/03/2019	31/03/2018
INMUEBLES - LOTEADOS	15.530.092.625	14.899.047.277
Fracción Yrupe	0	378.530
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	422.271	1.222.369
Fracción Yby Yau	153.205.507	176.279.085
Fracción San Carlos III Y IV	405.928.018	552.850.778
Fracción Maria Inés III	25.967.055	30.429.549
Fracción Tajy Poty	21.549.885	26.076.082
Fracción Paseo Yukyry - Luque	112.693.976	131.041.458
Fracción La Victoria - San Lorenzo	19.580.679	24.280.649
Fracción Campo Verde	153.681.134	190.578.540
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	135.130.620	158.174.629
Fracción Yvyraro - Concepción	180.830.407	209.512.091
Fracción Parques de San Ignacio	2.913.499.636	3.252.509.936
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.276.555.524	1.517.224.113
Fracción Maria Inés IV	31.716.520	35.789.638
Fracción Mirasoles. Minga Guazu Km 19	773.585.063	831.112.021
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	108.806.642	117.009.330
Compra de Lotes a Plazo	687.055.750	638.954.650
Fracción Villa Arminda I	139.270.605	157.428.413
Fracción Villa Arminda II	64.537.722	73.423.198
Fracción Peñón del Norte II	153.915.855	179.946.158
Fracción Los Colonos	712.528.154	775.313.420
Fracción Lomas de Yby Yau III	188.397.689	197.196.885
Fracción Brisas de Acaray	762.820.685	816.791.266
Fracción Lomas de Yby Yau I	141.585.296	145.880.732
Fracción Lomas de Yby Yau IV	170.128.540	172.155.181
Fracción Parques de San Juan	764.491.874	820.160.365
Fracción Lomas de Yby Yau V	281.885.575	288.267.611
Fracción Punta Pinedo	1.207.493.472	1.326.844.589
Fracción Cuatro Bocas	406.558.426	423.471.697
Fracción Ko'e Pyahu	309.807.620	319.384.796
Fracción Lomas del Yby Yau II	133.554.573	135.603.747
Fracción Itaugua Centro	323.063.903	351.317.138
Fracción Ma. Auxiliadora	324.044.018	332.643.222
Fracción Nueva Concepción	472.798.621	489.795.411



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

emsa
INMOBILIARIA

Fracción Terrazas del Amambay	1.071.359.981	
Fracción Don Armando	261.994.987	
Fracción Vista del Cerro Koi	639.646.342	

CREDITO NO CORRIENTE	9.025.143.291	5.605.927.812
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita	0	0
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	0	50.000.000
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	470.784.518
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	9.852.217	9.852.217
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	0	0
Fracción en Curso Prop. Galeano-Oleary	0	0
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	0
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta - Escobar	355.367.965	294.606.203
Fracción en Curso Itagua Centro	0	0
Fracción en Curso Prop. Villarrica	2.376.187.799	2.360.187.799
Propiedad San Ignacio	17.278.325	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	131.189.074
Fracción en Curso Minga Guazu M: k13/163 - Claudio Sosa	106.134.650	106.134.650
Fracción en Curso Itagua - Potrero	186.110.876	186.110.876
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Aguero	0	55.724.906
Fracción en Curso Prop. P.J.C - Aloisio G.	0	75.620.408
Fracción en Curso Prop. Aregua - Juan Marecos	275.000.000	3.179.380

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

Fracción en Curso Cnel Bogado	267.106.274	0
Fracción en Curso Sta. Rosa del Aguaray	610.430.349	0
Fracción en Curso Prop. Caacupe	514.784.098	0
Fracción en Curso S.Ignacio-Allende	652.000	0
Fracción en Curso km 14 Monday I	104.702.700	0
Fracción en Curso Km 14 Monday II	946.854.578	0
Fracción en Curso Prop. O'leary - Valdemar	742.234.917	0
Fracción en Curso Itaugua - Elvira Llamas	49.500.000	0
Fracción en Curso Minga km 14 - Gadea	4.641.900	0
Vasconsellos		

3.5 Inversiones

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

El saldo al 31 de marzo del 2019 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Inversiones temporarias	310.088.327	159.039.760
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
Derecho Fiduciarios Cadiem	0	0
Inversión Fondo Mutuo	310.088.327	159.039.760
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	310.088.327	159.039.760

3.6 Créditos - No Corriente

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

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

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Cuenta a Cobrar Alberto Benítez	0	0
TOTAL	212.528.639	212.528.639

3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de marzo del 2019 es como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Bienes de Uso - Corriente	0	0
Obras en Curso	0	0
Bienes de Uso - No Corriente	3.464.998.783	3.464.998.783
Bienes en Operación	4.580.803.987	3.998.518.775
Depreciación acumulada	-739.554.990	-533.519.992
TOTAL	3.841.248.997	3.464.998.783

3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de marzo del 2019 es como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Bienes Intangibles	172.568.233	161.560.892
Amortización acumulada	-145.780.036	-128.733.096
TOTAL	26.788.197	32.827.796

3.9 Cuentas a Pagar

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de marzo del 2019 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	433.897.376	648.396.987
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.293.756.017	1.411.552.182
Proveedor Fondo Fijo	11.303.310	8.122.771
Prov. Tarjeta de crédito	0	0
TOTAL	1.738.956.703	2.068.071.940

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Sueldos y jornales a pagar	63.285.166	48.702.270
Aporte y retenciones a pagar	7.866.750	5.313.482
Honorarios a Pagar	0	
Comisiones a Pagar	0	
Remuneración Pers. Sup a pagar	64.500.000	65.600.000
Provisiones Varias	179.950.325	217.386.684
IVA a Pagar	5.532.926	22.778.634
Impuesto a la Renta a Pagar	1.957.950	26.556.038
Retención de impuestos	130.192.932	1.758.417
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	453.286.049	388.095.525

3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 31 de marzo del 2019 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	135.000.000	100.000.000
Créditos a Regularizar	0	36.043.466
Sobregiros Bancarios		
Otros Documentos a Pagar	581.997.003	114.104.108
Escrituraciones a Pagar	57.044.060	37.222.672
Cuotas de Lotes Vencidos	593.276.510	269.593.609
TOTAL	1.367.317.573	556.963.855
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	0	90.000.000
Documento a Pagar L.P	3.309.008.122	0
TOTAL	3.309.008.122	90.000.000

3.12 Deudas financieras

Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 31 de marzo del 2019 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	522.438.355
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
3. Préstamo Caja Medica	426.066.306	399.908.511
4. Intereses a Pagar	522.805.877	629.676.629
5. Préstamo Cadiem	451.768.261	0
TOTAL	1.400.640.444	1.552.023.495
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. Prestamos 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

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

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	31/03/2019	31/03/2018
Bonos -Corto Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II		59.835.615
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	89.753.424	89.753.424
Intereses Bonos a Pagar Serie V	168.287.670	168.287.670
Total Corto Plazo	258.041.094	317.876.709
Bonos - Largo Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	19.945.205	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	2.614.136.984	3.537.972.596

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.14 Cuenta de Orden – Acreedora

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Créditos Corrientes		
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	7.830.906.990	6.840.654.280
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.810.457.781	3.147.660.432
Créditos No Corrientes		
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	50.064.629.078	46.731.445.633
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	19.343.118.482	15.056.064.237
TOTAL	81.049.112.330	71.775.824.582

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

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

4. Patrimonio Neto.

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

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

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
Capital Integrado		6.000.000.000
Reserva Legal	1.406.565.636	1.168.616.956
Reserva de Revaluó	345.575.757	236.755.635
Resultado del Ejercicio	777.047.457	1.238.822.380
Resultados Acumulados	7.218.545.648	4.402.783.878
TOTAL	15.747.734.499	13.046.978.849

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	1.906.009.756	1.497.799.678
Venta de Lotes Administrados	3.673.563.912	3.043.879.747
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	1.142.282.027	906.688.219
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	340.308.235	487.169.786
Otros Ingresos No Operativos	15.808.858	23.423.095
TOTAL	7.310.058.794	5.958.960.525

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	31/03/2019	31/03/2018
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 3.673.563.912	-3.043.879.748
Costo de Venta de B.A.F	0	0
Costo de Venta Lotes Propios	- 715.565.153	-318.831.101
TOTAL	- 4.389.129.065	-3.362.710.849

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

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31/03/2019 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/3/2019	31/3/2018	31/3/2019	31/3/2018
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Disponibilidades - Notas 3.1	762.781.777	1.626.180.955	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	1.738.956.703
Créditos Nota 3.2	1.731.491.082	1.873.283.477	Provisiones - Nota 3.10	453.286.049
Bienes de cambio Nota 3.4	15.530.082.625	14.893.047.277	Otros pasivos Nota 3.11	1.367.317.573
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	310.088.327	159.039.790	Deudas financieras Nota 3.12	1.400.640.444
Bienes de Uso - Anexo A - Nota 3.7	0	0	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	258.041.094
Total Activo Corriente	18.334.453.811	18.557.551.459	Total Pasivo Corriente	5.218.241.863
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE	
Créditos - Notas Estados Contables 3.6	212.528.639	212.528.639	Otros Pasivos - Nota 3.11	3.309.008.122
Bienes de cambio - Nota 3.4	9.025.143.291	5.605.927.812	Deudas financieras Nota 3.12	4.809.082.559
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	3.841.248.997	3.464.998.793	Bonos y Obligaciones Nota 3.13	2.356.095.890
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	26.788.197	32.827.796	Total del Pasivo no Corriente	10.474.186.571
Total del Activo no Corriente	13.105.709.124	9.316.283.030	Total del Pasivo	15.692.428.434
Total del Activo	31.440.162.935	27.873.834.499	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)	13.046.978.849
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	27.873.834.499
				0
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	31/3/2019	31/3/2018	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	31/3/2019
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	7.830.906.990	6.840.654.280	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	7.830.906.990
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	3.810.457.781	3.147.660.432	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	3.810.457.781
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	50.064.629.078	46.731.445.633	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	50.064.629.078
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	19.343.118.482	15.056.064.237	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	19.343.118.482
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	81.049.112.330	71.775.824.582	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	81.049.112.330

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31/03/2019 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	31/3/2019	31/3/2018
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	1.906.009.756	1.497.799.678
Venta de Lotes Administrados	3.673.563.912	3.043.879.747
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	1.142.282.027	906.688.219
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	572.394.240	487.169.786
Otros Ingresos no Operativos	15.808.858	23.423.095
Ventas netas sector Privado	7.310.058.793	5.958.960.525
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-3.673.563.912	-3.043.879.748
Costo de Venta B.A.F	0	0
Costo de Venta de Lotes Propios	-715.565.153	-318.831.101
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-4.389.129.065	-3.362.710.849
Gastos de comercialización ANEXO H	-585.326.448	-320.775.337
Gastos de administración ANEXO H	-803.031.901	-559.709.866
Otros gastos ANEXO H	-755.523.923	-476.942.092
Resultado financiero y por tenencia	777.047.457	1.238.822.380
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	777.047.457	1.238.822.380
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 5/192

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

Por el ejercicio finalizado el 31/03/19 comparativo con el periodo anterior.

	Aporte de los socios				Revaluos	Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz	Revaluos			Reserva Legal	Citras reservas		Total	31/3/2019
RUBROS											
Saldo al inicio 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	14.970.687.042	11.808.156.471
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	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	14.970.687.042	11.808.156.471
Suscripción de acciones ordinarias											
Clase de votos valor nominal											
Capitalización del revaluo (1)											
Capitalización de copromiso de aportes (1)											
Distribución de resultados acumulados (1)											
* Reserva Legal											
* Otras Reservas											
* Dividendos en efectivo (o en especie)											
Revaluo (Nota)											
Resultado Acumulado											
Aportes irrevocables											
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados										777.047.457	1.238.822.380
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	15.747.734.493	13.046.978.851

Según Asamblea Ordinaria celebrada el: 11/04/2018

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 31/03/2019 comparativo con el período anterior

	Ejercicio finalizado el	
	31/3/2019	31/3/2018
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	1.272.881.137	1.261.982.575
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	1.272.881.137	1.261.982.575
Aumento (Disminución) de fondos	-510.099.360	364.198.380
Fondos al cierre del ejercicio	762.781.777	1.626.180.955
<i>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</i>		
Ventas netas (cobro neto)	7.181.072.124	5.826.657.432
Costo de Ventas (Pago Neto)	-3.401.862.084	-5.272.639.077
Efectivo pagado a empleados	-295.741.933	-319.350.112
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-536.117.007	-354.006.312
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-1.564.340.796	-558.692.461
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	1.382.990.304	-678.030.530
Impuesto a la Renta		
Efectivo Neto de actividades de operación	1.382.990.304	-678.030.530
<i>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</i>		
Inversiones		
Compra de propiedad, planta y equipo/otras Inversiones	-333.179.261	1.334.807.713
Efectivo Neto en actividades de inversión	-333.179.261	1.334.807.713
<i>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</i>		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	-1.146.355.626	11.419.561
Dividendos Pagados	-405.000.000	-300.000.000
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-1.551.355.626	-288.580.439
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-8.554.777	-3.998.364
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-510.099.360	364.198.380
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del período	1.272.881.137	1.261.982.575
Efectivo y sus equivalentes al cierre del período	762.781.777	1.626.180.955

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

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/03/19

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	2.868.460.610				2.868.460.610	68.778.178		12.905.280		81.683.458	2.786.777.152
2. Instalaciones	70.633.147				70.633.147	32.876.731		1.038.695		33.915.426	36.717.721
3. Herramientas y Equipos	65.831.824				65.831.824	33.592.215		1.122.346		34.714.561	31.117.263
4. Equipos de Oficinas	15.241.438				15.241.438	13.839.565		160.559		14.050.144	1.191.294
5. Muebles y Utiles	246.085.359	4.881.273			250.966.632	77.895.462		5.518.636		83.414.118	167.552.514
6. Equipos de Informatica	249.924.426	56.225.748			306.150.174	86.770.783		9.420.138		96.190.921	209.959.253
7. Rodados	444.774.112	184.554.573			629.328.685	195.448.942		23.320.526		218.789.468	410.559.217
8. Mejora en Predio Ajeno	365.903.294	8.288.183			374.191.477	167.346.794		9.470.100		176.816.894	197.374.583
9. Obras en Curso	0				0						0
Total Ejercicio 2019	4.326.854.210	253.949.777	0	0	4.580.803.987	676.598.710	0	62.956.280	0	739.554.990	3.841.248.997
Total Ejercicio 2018	3.895.065.748	103.453.027	0	0	3.998.518.775	494.436.962	0	39.083.010	0	533.519.992	3.464.998.783

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO B

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/19

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante	
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 31/03/2019	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo	Bajas		Acumuladas al 31/3/2019
LICENCIA INFORMATICA	164.210.029	8.358.204		172.568.233	141.812.872		3.967.164		145.780.036	26.788.197
TOTAL EJERCICIO 2019		0		172.568.233		0	3.967.164	0	145.780.036	26.788.197
TOTAL EJERCICIO 2018		0		161.560.892		0	13.821.334	0	128.733.096	32.827.796

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS 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 31/03/19

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	
										Capital	Según último balance Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio 2019											
Totales ejercicio 2018											

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUMI & WENZ

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/19**

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO 2019	VALOR REGISTRADO AÑO 2018
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	310.088.327			310.088.327	159.039.760
Inversion Fondo Mutuo					
Subtotal	310.088.327			310.088.327	159.039.760
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	9.025.143.291			9.025.143.291	5.605.927.812
Subtotal	9.025.143.291			9.025.143.291	5.605.927.812
Total Ejercicio	9.335.231.618			9.335.231.618	5.764.967.572

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



emsa
INMOBILIARIA

Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 5192

EMSA INMOBILIARIA S.A.						ANEXO E
BALANCE GENERAL AL 31/03/19						
CUENTAS	PREVISIONES					SALDOS AL CIERRE DEL 31/3/2018
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL 31/3/2019		
Deducidas del Activo						
Total						
Incluidas en el Pasivo						
Total						
Total						

(*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/19

ANEXO F

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

DETALLE	31/3/2019	31/3/2018
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al comienzo del periodo	15.260.660.246	14.678.239.751
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	15.260.660.246	14.678.239.751
a) compras	3.942.996.291	3.583.518.375
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	-3.673.563.912	-3.362.710.849
Existencia al cierre del ejercicio	15.530.092.625	14.899.047.277
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	3.673.563.912	3.362.710.849

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALES
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 31/03/19

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		31/3/2019	31/3/2018
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$				0	0
Banco Familiar \$	us\$	6616,86	6175,18	40.860.302	93.041.691
Anticipos a Rendir				0	
SUBTOTALES				40.860.302	93.041.691
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$	0,00	0,00	0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	0,00	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES				40.860.302	93.041.691
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	0,00	6187,55	0	387.665.710
General SA de Servicios	us\$	2.000,00	6187,55	12.375.100	11.107.900
Martin Massi Automotores	us\$	29.560,00	6187,55	182.903.978	4.759.735
Asiana Motors SA	us\$	0,00	6187,55	0	0
Digiweb Paraguay SA	us\$	660	6187,55	4.083.783	0
know How	us\$	13200	6187,55	81.675.660	99.971.100
SUBTOTALES				199.362.861	403.533.345
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo					
SUBTOTALES					
TOTALES				240.223.163	496.575.036

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALES
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 31/03/2019

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	
							31/3/2018	31/3/2017
Remuneración de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia				211.608.183	60.740.000		272.348.183 0	191.741.975 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				156.884.077	402.585.400		559.469.477 0	61.058.915 0
Sueldos y Jornales				92.017.166			92.017.166 0	403.910.796 0
Contribuciones Sociales				14.404.500			14.404.500 0	18.143.816 0
Regalías y honorarios por servicios técnicos				188.268.183			188.268.183 0	37.313.636 0
Gastos de publicidad y propaganda					122.001.048		122.001.048 0	90.252.242 0
Intereses, multas y recargos impositivos				0			0 0	0 0
Impuestos, tasas y contribuciones				71.537.307			71.537.307 0	48.954.642 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				1.389.041			1.389.041 0	4.210.268 0
Amortización bienes de uso				62.956.280			62.956.280 0	38.770.797 0
Amortización Activos intangibles				3.967.164			3.967.164 0	4.137.171 0
otros gastos no detallados	0					755.523.923	755.523.923	566.010.230
Costo de venta	4.389.129.065						4.389.129.065	3.061.124.332
Total ejercicio 2019	4.389.129.065	0		803.031.901	585.326.448	755.523.923	6.533.011.337	4.525.628.820
Total ejercicio 2018	3.362.710.849	0		559.709.866	320.775.337	476.942.092	4.720.138.144	

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

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 31/03/2019
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/3/2019	31/3/2018
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	7.310.058.793	5.958.960.525
Cantidad de Empleados y Obreros	7	7
Consumo de Energia	9.464.935	8.295.756
Cantidad de Sucursales	6	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

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

0

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/3/2019	31/3/2018
Liquidez (1)	3,51	3,80
Endeudamiento (2)	1,00	1,14
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 30 de abril 2019

Señores

Accionistas de la Firma

Emsa Inmobiliaria S.A

Presente:

En mi carácter de Síndico Titular de Emsa Inmobiliaria S.A, informo a Uds. que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1124 inc e) del Código Civil, el Directorio ha presentado para mi dictamen el Balance General, Cuadro de Resultados y demás anexos, de acuerdo a la Resolución N°94/94 de la Comisión Nacional de Valores, correspondientes a los meses de Enero a Marzo del 2019

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

ANEXO I – INFORME SOBRE PERSONAS VINCULADAS O RELACIONADAS

A. PARTES VINCULADAS O RELACIONAS (Según Art. 34 de la Ley de Mercado de Valores):

Dr. Eric Salum Pires – Vice-Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.
 • Socio Gerente de Cobranzas S.R.L.

Arq. Edgar Salum Pires –Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.
 • Presidente de Salum & Wenz S.A.
 • Director de ALEPO S.A.
 • Presidente de Genesis Desarrollo Inmobiliario S.A
 • Presidente de Centro Este S.A

Lic. Margarita Pérez de Salum – Director Titular de EMSA INMOBILIARIA S.A.
 • Vice-Presidente de Aquidaban Representaciones S.A.

C.P Diana Gonzalez
 • Sindico Titular de Emsa Inmobiliaria S.A
 • Contadora de Alepo S.A

Según Art.34 de la Ley de Mercado de Valores

Inversiones de la sociedad en valores de otras empresas que representen más del 10% del activo de la sociedad

Nombre de la Empresa	Monto de la inversión	Tipo de valor	Indicar el porcentaje de participación en el capital integrado de la sociedad emisora <u>(solo en caso de inversion en acciones)</u>
Nombre de la Empresa	Monto de la inversión	no aplicable	Indicar el porcentaje de participación en el capital integrado de la sociedad emisora <u>(solo en caso de inversion en acciones)</u>

Observación: no se registran inversiones de la sociedad en valores de otras empresas.

Activos de la sociedad comprometidos en más del 20% en garantía de obligaciones en otras empresas

Nombre de la Empresa	Valor de los bienes gravados	Tipo de bien o valor	Monto de la deuda garantizada
		no aplicable	

Observación: existen activos comprometidos con garantía hipotecaria, pero éstos no superan el 20% del activo total.

Según Art. 34 de la Ley de Mercado de Valores

Vinculación por nivel de endeudamiento:

Nombre de la Sociedad vinculada	Factores de Vinculación
Cobranzas SRL	Eric Salum: Socio Gerente
Salum y Wenz	Juan Segovia: Sindico Diana Gonzalez: Contadora
Alepo SA	Edgar Salum: Director

Observación: no existe vinculación por nivel de endeudamiento que supere del veinticinco por ciento (25%) de las obligaciones

B. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

En forma comparativa con el mismo período del año anterior

Descripcion	31/3/2019	31/3/2018
Activos		
Cuentas a cobrar		
Pasivos		
Remun. A Pagar - Arq. Edgar Salum	18.500.000	18.500.000
Remun. A Pagar - Dr. Eric Salum	18.500.000	18.500.000
Arquitecto Edgar Salum- Liq. Propied.	94.238.087	61.921.081
Dr Eric Salum-Liq. Propied.	64.577.224	38.315.236
Alepo S.A - Liq. Propied.	30.520.993	
Remun. Personal a Pag. - Juan Segovia	11.000.000	
Ingresos		
Arq. Edgar Salum		217.911.460
Dr. Eric Salum		128.856.500
Egresos		
Remuneracion Personal - Edgar Salum	50.454.546	
Remuneracion Personal - Eric Salum	50.454.546	
Remuneracion - Margarita Perez	0	
Honorario Sindico - Diana Gonzalez	500.000	
Remuneracion Personal - Juan Segovia	30.000.000	
Honorario Judiciales - Cobranzas SRL	11.477.568	

Obs.: (distinguir nombres de partes relacionadas indicadas en A)

