



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Julio de 2020

Presentado a:

Sr. Juan Manuel Battilana Peña - Presidente
Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.
Palma N° 695 casi O'Leary- 1° Piso - Asunción

Presentado por:

Lic. Juan Carlos Descalzo J.
J.C. Descalzo & Asociados
Asunción - Paraguay
Teléfono: + 595 21 374 818
Mail: jc.descalzo@crowe.com.py

Audit / Tax / Advisory

Smart decisions. Lasting value.™

Tabla de Contenidos

Dictamen de los Auditores Independientes	3-5
Balance General	8
Estado de Resultados	9
Estado de Variación del Patrimonio Neto	10
Estado de Flujos de Efectivo.....	11
Notas a los Estados Financieros	12-31
Anexos Complementarios	32-41

DICTAMEN DE LOS AUDITORES**INDEPENDIENTES**

**A los Señores
Presidente y Miembros del Directorio
Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.
Asunción, Paraguay**

Identificación de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros, que se acompañan, de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, estado de variación del patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias, los cuales se presentan inicializados por nosotros con propósitos de identificación.

Los estados financieros del ejercicio 2018, se presentan únicamente para efectos comparativos, los mismos fueron auditados por nosotros, quienes en fecha 16 de mayo de 2019 emitimos un dictamen sin salvedades con énfasis en otros asuntos

Responsabilidad de la Administración

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con el régimen contable establecido para las sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con las Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos 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 sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con lo requerido por las normas básicas de auditoría de estados financieros estipuladas por la Comisión Nacional de Valores – CNV (Resolución CNV N° 823/04 y sus modificaciones posteriores). 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 representación errónea de importancia relativa.

Alcance de la Auditoria

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida 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 entidad, 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 entidad. 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión del Auditor Independiente

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición patrimonial, económica y financiera de **COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.**, al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el régimen contable establecido para sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Párrafo de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre la Nota 20 de los Estados Financieros que mencionan que en fecha posterior al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad procedió a realizar reestructuraciones de las deudas contraídas con las entidades financieras, entre las cuales algunas ya fueron reestructuradas y otras se siguen negociando. La Sociedad firmó un Acuerdo Irrevocable de Reestructuración de Bonos entre Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. y Tenedores de Bonos del programa de Emisión Global Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. "USD1" de las Series 1,2,3,5,6. Cabe mencionar que la serie 4 fue anulada.

Asimismo, llamamos la atención sobre los Estados Financieros que indican que la Sociedad incurrió en una pérdida neta de Gs. -6.824.445.374 (guaraníes seis mil ochocientos veinte y cuatro millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil trescientos setenta y cuatro) durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y, que en esa fecha, los pasivos circulantes de la Sociedad excedían sus activos circulantes, arrojando como resultado un Capital de Trabajo Negativo de Gs. -11.907.608.995 (guaraníes once mil novecientos siete millones seiscientos ocho mil novecientos noventa y cinco), al 31 de diciembre de 2019. Estas situaciones, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad como empresa en marcha.

Asunción, 31 de julio del 2020

J.C. DESCALZO & ASOCIADOS
CROWE

Lic. Juan Carlos Descalzo J.

Socio

Matrícula N° C - 87

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.
ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio anual N° 40, iniciado el 01/01/2019 al 31/12/2019, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Denominación:

Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.

Domicilio Legal:

Palma N° 695 esq. Juan E´Oleary

Actividad Principal:

Compra – Venta de Lotes Urbanos y Rurales

Inscripción en el Registro Público de Comercio:

Del Estatuto o Contrato Social:

Fue constituida en fecha 2 de setiembre de 1978 según Escritura Publica N° 225, habiéndose aprobado los Estatutos Sociales según Decreto del Poder Ejecutivo N° 336 de fecha 11 de enero de 1979 e inscripto en el Registro Público de Comercio en fecha 18 de enero de 1979, bajo el N° 62, folio 128 del libro seccional respectivo.

De las Modificaciones:

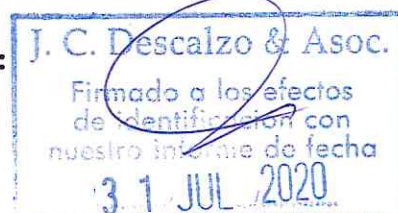
La Sociedad ha realizado modificaciones posteriores de los Estatutos Sociales bajo los N° 462, 71, 1607, 277, 246, 518, 1 y 146. La última modificación fue realizada en fecha 27 de diciembre de 2017 según Escritura Publica N° 1283, que se halla en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria N° 53 y 54, por las cuales se aprueba el Aumento y la Integración de Capital de la Sociedad en Gs. 22.000.000.000.

Inscripción en la Comisión Nacional de Valores:

Fecha 2 de agosto del 2016, Resolución N° 48E/16, Acta de Directorio N° 61.

Fecha de Vencimiento del Estatuto o Contrato Social:

18 de enero del 2079



6

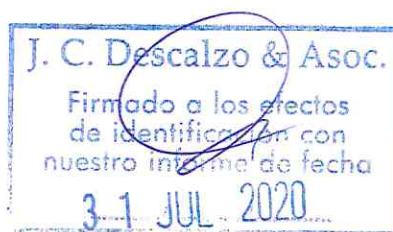
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

Composición del Capital

N°	NOMINA DE ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	CANTIDAD DE ACCIONES	CLASE	VOTOS	MONTOS	% DE PARTICIPACION DE CAPITAL INTEGRADO
1	Juan Manuel Battilana Peña	1/1990	1.990	Nominal	1.990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	2001/5482	3.482	Nominal	3.482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	5501/7490	1.990	Nominal	1.990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	7501/10982	3.482	Nominal	3.482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	11001/14980	3.980	Nominal	3.980	3.980.000.000	18,09%
	Juan Manuel Battilana Peña	15001/20969	5.969	Nominal	5.969	5.969.000.000	27,13%
	Juan Manuel Battilana Peña	21001/21995	995	Nominal	995	995.000.000	4,52%
	Total		21.888		21.888	21.888.000.000	99,49%
2	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	1991/2000	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	5483/5500	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	7491/7500	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	10983/11000	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	14981/15000	20	Nominal	20	20.000.000	0,09%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	20970/21000	31	Nominal	31	31.000.000	0,14%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	21996/22000	5	Nominal	5	5.000.000	0,02%
	Total		112		112	112.000.000	0,51%
			22.000		22.000	22.000.000.000	100%

Firma Representante Legal de la Sociedad y Aclaración:



7

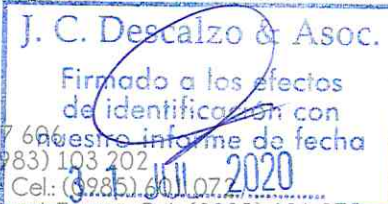
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3)	305.815.343	2.214.425.974	Cuentas a Pagar (Nota 8)	7.052.749.293	8.202.312.171
Inversiones (Nota 4 - Anexo D)	3.582.709.897	5.649.847.292	Deudas Financieras (Nota 9)	24.756.957.072	31.179.792.029
Créditos (Nota 5)	12.062.535.931	17.392.812.585	Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	83.609.817	26.067.138
Bienes de Cambio (Nota 6)	3.507.092.661	3.548.420.260	Cargas Fiscales a Pagar (Nota 10)	0	62.672.315
Otros Activos (Nota 7)	4.836.726.380	5.324.975.175	Dividendos a Pagar	0	144.381.061
			Otros Pasivos (Nota 11)	4.309.173.025	1.391.462.759
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	24.294.880.212	34.130.481.286	TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE	36.202.489.206	41.006.687.473
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota 5 - Anexo E)	70.744.701.112	64.382.290.326	Cuentas a Pagar (Nota 8)	0	0
Bienes de Uso (Anexo A)	1.873.612.835	2.176.551.045	Deudas Financieras (Nota 9)	53.952.828.254	40.146.485.439
Otros Activos (Nota 7)	12.419.935.725	6.502.203.290	Otros Pasivos (Nota 11)	0	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	85.038.249.672	73.061.044.661	TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTE	53.952.828.254	40.146.485.439
			TOTAL PASIVO	90.155.317.460	81.153.172.912
			PATRIMONIO NETO		
			Capital Social Integrado	22.000.000.000	22.000.000.000
			Reserva Legal	1.588.856.335	1.577.472.810
			Reserva de Revalúo	770.251.367	806.346.604
			Reserva Facultativa	843.150.097	626.863.113
			Reserva para Aumento de Capital	710.478.032	710.478.032
			Resultados Acumulados	89.521.968	89.521.968
			Resultado del Ejercicio	-6.824.445.374	227.670.507
			TOTAL DE PATRIMONIO NETO	19.177.812.425	26.038.353.034
TOTAL ACTIVO	109.333.129.884	107.191.525.947	TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO	109.333.129.884	107.191.525.946

Las 20 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.


 J. C. Destalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 de Julio 2020

8

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (9985) 601 072
 Suc. Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresado en Guaraníes)

	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos Operativos		
Ingresos por ventas (Nota 12)	4.026.794.468	51.181.914.213
Costos por ventas (Nota 12 y Anexo F)	(191.320.125)	(12.549.177.818)
Descuentos y Devoluciones (Nota 12 y Anexo F)	(628.258.424)	(29.040.195.326)
Margen Bruto	3.207.215.919	9.592.541.069
Otros Ingresos (Nota 13)	537.549.389	1.311.340.730
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(393.458.341)	(591.071.751)
Gastos de Administración (Anexo H)	(3.431.009.823)	(3.974.751.822)
Resultado Financiero y por Tenencia (Nota 14)	(6.921.799.305)	(6.185.804.549)
Ganancia o Pérdida Ordinaria	(10.208.718.081)	(9.440.287.392)
Resultados Extraordinarios (Nota 15)	177.056.792	119.519.422
Impuesto a la Renta	0	(44.102.590)
Ganancia del Ejercicio	(6.824.445.374)	227.670.509

Las 20 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 JUL 2020

9

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en Guaraníes)

Descripción	Capital Social	Reserva				Resultados		Total Patrimonio Neto
		Legal	de Revalúo	Para Aumento de Capital	Facultativa	Acumulados	Del Ejercicio	
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	22.000.000,000	1.538.227.606	757.919.798	0	626.863.113	89.521.968	784.904.083	25.797.436.568
Transferencia a Resultados Acumulados	0	0	0	0	0	784.904.083	(784.904.083)	0
Capitalización de Resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de Dividendos	0	0	0	0	0	(35.180.847)	0	(35.180.847)
Capitalización de Deudas con Accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Revalúo	0	39.245.204	48.426.806	0	710.478.033	(749.723.236)	0	48.426.807
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	227.670.507	227.670.507
Saldo al 31 de Diciembre 2018	22.000.000,000	1.577.472.810	806.346.604	0	1.337.341.146	89.521.968	227.670.507	26.038.353.034
Transferencia a Resultados Acumulados	0	0	0	0	0	227.670.507	(227.670.507)	0
Capitalización de Resultados	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribución de Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de Deudas con Accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Revalúo	0	11.383.525	(36.095.237)	0	216.286.984	(227.670.507)	0	(36.095.235)
Resultado del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	(6.824.445.374)	(6.824.445.374)
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	22.000.000,000	1.588.856.335	770.251.367	0	1.553.628.130	89.521.968	(6.824.445.374)	19.177.812.425

Las 20 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

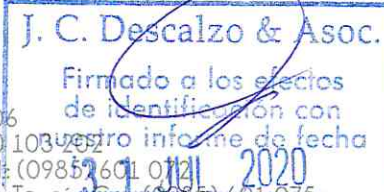
J.C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 31/10/2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Guaraníes)

	Ejercicio al 31/12/2019	Ejercicio al 31/12/2018
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cobranzas Netas de Clientes	3.772.735.612	18.756.331.581
Efectivo pagado por Compras de Terrenos para la Venta	(1.136.025.858)	(5.605.505.711)
Efectivo pagado a Otros Proveedores y Empleados	(804.887.263)	(4.362.513.231)
Efectivo generado (usado) por otras actividades	(3.203.100.278)	(559.272.529)
Efectivo Neto de Actividades de Operación antes del Impuesto a la Renta	(1.371.277.788)	8.229.040.111
Impuesto a la Renta	0	(13.650.744)
Efectivo Neto de actividades Operativas	(1.371.277.788)	8.215.389.367
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta (Compra) de Propiedad, Planta y Equipos - Neto	302.938.210	226.311.775
Inversiones en Certificado de Ahorro	0	0
Efectivo Neto por (o usado) en actividades de inversión	302.938.210	226.311.775
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) de Prestamos Financieros - Neto	(3.782.173.537)	(1.612.020.312)
Aumento (Disminución) por Emisión de Bonos	(217.836.061)	(213.543.981)
Aumento (Disminución) por Colocación de Bonos - Fideicomiso	0	0
Dividendos Pagados a Accionistas	(144.381.061)	(488.700.112)
Efectivo neto en actividades financieras	(4.144.390.659)	(2.314.264.405)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	1.236.982.211	466.342.773
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	(3.975.748.026)	6.593.779.510
Efectivo y su equivalente al comienzo del período	7.864.273.266	1.270.493.756
Efectivo y su equivalente al cierre del período	3.888.525.240	7.864.273.266

Las 20 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.


J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 de Diciembre 2020

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 292
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 011
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 1 – NATURALEZA DE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Colonizadora San Agustín S.A. fue constituida el 2 de septiembre de 1978 según Escritura Pública número 225, habiéndose aprobado los estatutos sociales según decreto del poder ejecutivo Nro. 336 de fecha 11 de enero de 1979 e inscripto en el registro público de comercio en fecha 18 de enero de 1979 bajo el N° 62 en la página 128 del libro seccional respectivo.

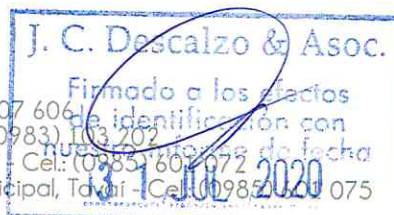
La Sociedad ha realizado modificaciones posteriores de los Estatutos Sociales. Ha realizado una modificación en fecha 23 de marzo de 2015, según escritura pública N° 412, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 46 de fecha 16 de marzo de 2015, por la cual se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 15.000.000.000. En fecha 14 de agosto de 2015, según escritura pública N° 598, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 48 de fecha 15 de julio de 2015, por la cual se aprueba el cambio de denominación de la Sociedad a “Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.”. La última modificación del capital social fue realizada e fecha 4 de marzo de 2016 según escritura pública N° 146, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 50 y 51 de fecha 19 de febrero de 2016, por las cuales se aprueba el aumento y la integración del capital social de la Sociedad en Gs. 21.000.000.000

En fecha 2 de agosto de 2016, la Comisión Nacional de Valores (CNV) inscribe como Sociedad Emisora de Capital Abierto a Colonizadora San Agustín S.A y registra las acciones emitidas e integradas de la Sociedad según Resolución N°48 E/16 y Acta de Directorio N°61 de fecha 2 de agosto de 2016.

En fecha 9 de setiembre de 2016, la Bolsa de Valores & Productos de Asunción S.A (BVPASA) registra como Sociedad Emisora de Capital Abierto a Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A y registra las acciones emitidas e integradas de la Sociedad.

El objeto principal de la Sociedad es la realización por cuenta propia o de terceros de, colonizaciones, parcelamientos, subdivisiones, urbanizaciones, construcciones, remodelaciones, compra – venta en el régimen de propiedad horizontal, así como adquisición por cualquier título bienes inmuebles por cuenta propia o ajena, venderlos, permutarlos o enajenarlos de cualquier otro modo, dar o tomar hipotecas sobre bienes raíces, concertar contratos de locación o arrendamientos como locador o locatario y establecer o dividir condominios.

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 6064
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 602 072
Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0982) 202 075



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables aplicadas por la Sociedad:

a) Bases de contabilización

Los estados contables se han preparado sobre la base contable de costos históricos, excepto para el caso de propiedad, planta y equipo, según se explica en el punto f) y para los saldos en moneda extranjera según se explica en el punto b) de esta Nota, y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, en los resultados de sus operaciones y en los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable aceptada en Paraguay.

De haberse aplicado una corrección monetaria integral de los estados contables, podrían haber surgido diferencias en la presentación de la situación patrimonial y financiera, en los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de diciembre del 2019 fue del 2,8%.

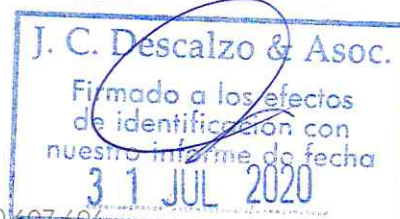
b) Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se encuentran valuados a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre del balance general.

Las diferencias de cambio originadas por fluctuaciones en los tipos de cambio producidas entre las fechas de concertación de las operaciones y de liquidación o valuación al cierre de los estados contables, son reconocidas en resultados. Ver anexo G.

c) Concepto de efectivo

Para la confección del estado de flujos de efectivo se consideraron dentro del concepto de efectivo los saldos en caja, disponibilidades en cuentas bancarias y toda inversión de muy alta liquidez, con vencimiento originalmente pactado no superior a tres meses.



d) Créditos - Provisiones para cuentas de dudoso cobro

Los créditos están registrados a su valor nominal. Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan anualmente sobre la base del estudio individual de la cartera de clientes realizado con el objeto de estimar la porción no recuperable de los créditos.

e) Existencias

Las existencias se valúan a su costo de adquisición, de acuerdo con el criterio de valuación de salidas “promedio ponderado”, el cual resulta inferior a su valor de realización.

Los costos de adquisición incluyen todos los gastos necesarios para la transferencia y disposición de los terrenos para la venta.

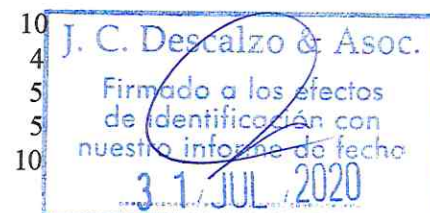
f) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se expone a su costo histórico revaluado a partir del año siguiente al de su incorporación, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 125/91, menos la correspondiente depreciación acumulada. El incremento por revalúo se acredita a la cuenta patrimonial Reservas de Revalúo.

El costo de las mejoras que extienden la vida útil de los demás bienes o aumentan su capacidad productiva es imputado a las respectivas cuentas del activo.

Los gastos de mantenimiento son cargados a resultados. La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando las tasas anuales determinadas en base a la vida útil estimada de los bienes, según los siguientes índices:

<u>Bienes</u>	<u>Vida Útil (años)</u>
Muebles y Útiles	10
Equipos de informática	4
Rodados	5
Equipos de comunicación	5
Maquinarias, herramientas y equipos	10



g) Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta que se carga al resultado del ejercicio a la tasa del 10%, se basa en la utilidad contable antes de este concepto, ajustada por las partidas que la Ley N°125/91 y la Ley N°2421/04

y sus reglamentaciones incluyen o excluyen para la determinación de la renta neta imponible y por el reconocimiento de eventuales cargos o ingresos originados por la aplicación del impuesto diferido.

h) Concepto de Capital

El Capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido al inicio del ejercicio.

i) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos, costos y gastos incurridos como sigue:

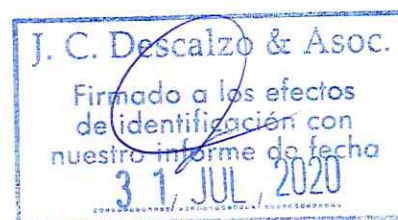
- Reconocimiento de ingresos y costos por la venta de inmuebles: siguiendo el principio de lo devengado a partir del vencimiento de las cuotas. Al momento de la transferencia definitiva de la propiedad del inmueble, es reconocido como ingreso el monto total de las cuotas diferidas.
- Reconocimiento de otros ingresos y gastos: siguiendo el principio de lo devengado.

j) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables de conformidad con normas contables generalmente aceptadas en Paraguay, requiere que en algunos casos puntuales la Gerencia de la entidad realice estimaciones. Las principales estimaciones relacionadas con la preparación de los estados contables adjuntos se refieren a la depreciación de los bienes de uso. Si en el futuro estas estimaciones que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de estos estados contables, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los mismos serán adecuadamente modificados en la fecha en que se produzcan tales cambios.

NOTA 3 – DISPONIBILIDADES

Las Disponibilidades se componen como sigue:



Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Bancos	210.132.207	2.119.417.843
Recaudaciones a Depositar	84.368.168	3.497.456
Caja	11.314.968	91.510.675
Total Disponibilidades	305.815.343	2.214.425.974

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

NOTA 4 – INVERSIONES

Las inversiones se componen como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Inversiones CDA Lloyds TSB	1.005.777.897	927.495.292
Inversiones CDA - Cefisa S.A.E.C.A	2.576.932.000	4.722.352.000
Total Inversiones	3.582.709.897	5.649.847.292

Las inversiones son incluidas dentro del flujo de efectivo teniendo en cuenta los siguientes criterios: Son de Corto Plazo, son inversiones de gran liquidez, son fácilmente convertibles en importes determinados en efectivo, están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de su valor.

NOTA 5 – CRÉDITOS

Los créditos se componen como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Corriente		
Créditos por Venta	11.879.335.999	16.843.967.789
Documentos a Cobrar	18.645.000	157.528.386
Deudores Varios	164.554.932	391.316.410
Total Créditos Corriente	12.062.535.931	17.392.812.585

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
No Corriente		
Créditos por Venta	67.858.020.406	61.997.808.220
Deudores Varios	1.186.964.438	826.188.271
Documentos a Cobrar	1.886.794.850	1.745.372.418
(-) Provisiones por Incobrables - Anexo E	-187.078.582	-187.078.582
Total Créditos No Corriente	70.744.701.112	64.382.290.327

NOTA 6 – BIENES DE CAMBIO

Los bienes de Cambio se componen como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Terrenos para la Venta por Lotes	3.507.092.661	3.548.420.260
Total Bienes de Cambio	3.507.092.661	3.548.420.260

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 JUL 2020

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Corriente		
Interese a Vencer	4.494.628.449	4.919.170.534
Intereses a Cobrar (CDA)	77.519.784	-
Anticipo de Sueldo	25.000.000	10.183.430
Seguros a Vencer	30.117.068	37.177.042
Garantía de Alquiler	8.848.900	8.848.900
I.V.A Crédito Fiscal	75.660.363	6.568.425
Retención de I.V.A	2.888.309	204.993.759
Anticipo a Acreedores Varios	-	15.969.578
Anticipo IRACIS	122.063.507	122.063.507
Total Otros Activos Corriente	4.836.726.380	5.324.975.175

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
No Corriente		
Interese a Vencer	12.419.935.725	6.502.203.290
Total Otros Activos No Corriente	12.419.935.725	6.502.203.290

NOTA 8 – CUENTAS A PAGAR

Las cuentas a pagar se componen como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Corriente		
Proveedores por Compra de Terrenos	6.613.196.142	7.749.222.000
Proveedores de Servicios	325.710.064	333.887.371
Proveedores de Compra de Activo Fijo	113.843.087	119.202.800
Total Pasivo Fiduciario Corriente	7.052.749.293	8.202.312.171

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31/12/2020

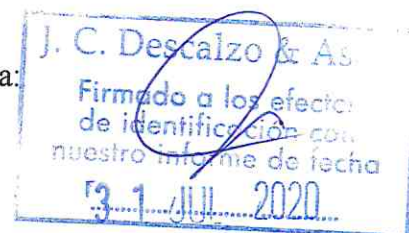
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0983) 101 672
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

NOTA 9 – DEUDAS FINANCIERAS

El saldo de Deudas Financieras se compone de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2019:

Corriente



Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en US\$	Equivalente en Gs.
Préstamos Bancarios Corrientes Dólares			
Banco Continental SAECA	11/04/2029	\$147.873,76	955.848.591
Banco Continental SAECA	04/04/2029	\$56.604,50	365.888.658
Banco Familiar SAECA	14/05/2022	\$54.358,50	351.370.626
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$20.932,49	135.306.569
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$4.248,87	27.464.483
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$53.913,43	348.493.716
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$8.668,68	56.033.914
Banco GNB Paraguay S.A	31/07/2020	\$54.684,93	353.480.653
Banco GNB Paraguay S.A	27/02/2020	\$21.952,77	141.901.608
Banco GNB Paraguay S.A	30/05/2020	\$683.026,70	4.415.050.437
Banco Itaú Paraguay S.A	20/04/2024	\$96.002,41	620.554.778
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$44.329,92	286.546.386
Banco Regional SAECA	30/04/2020	\$170.000,00	1.098.871.500
Banco Regional SAECA	15/03/2020	\$141.014,99	911.513.845
Banco Sabadell	20/12/2020	\$151.875,00	981.712.406
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$51.881,80	335.361.361
Banco Sudameris Bank	24/09/2020	\$40.871,52	264.191.462
BBVA S.A	03/05/2024	\$147.303,87	952.164.850
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	19/10/2020	\$446.896,24	2.888.714.951
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	30/11/2020	\$36.905,53	238.555.501
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$102.875,60	664.982.735
Financiera Rio S.A.	23/05/2020	\$41.546,67	268.555.598
Financiera Rio S.A.	03/08/2024	\$143.684,94	928.772.268
Financiera Rio S.A.	30/07/2020	\$100.081,00	646.918.580
Financiera Rio S.A.	26/03/2020	\$221.892,00	1.434.298.793
Total Deudas Financieras Corriente U\$\$		\$3.043.426,12	19.672.554.269

Prestamos con Partes Relacionadas Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$110.000,04	711.034.759
Total Deudas con Partes Relacionadas Corriente U\$\$		\$110.000,04	711.034.759

Emisión de Bonos Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	09/12/2020	\$548.616,44	3.546.229.237
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$49.863,01	322.312.003
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$51.109,60	330.369.899
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$1.876,72	12.131.024
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$25.112,49	162.325.880
Total Deudas Emisión de Bonos Corrientes Dólares		\$676.578,26	4.373.368.043

Total Deudas Financieras Corriente		\$3.830.004,42	24.756.957.071
-------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

No Corriente

Banco Continental SAECA	11/04/2029	\$2.168.699,33	14.018.364.034
Banco Continental SAECA	04/04/2029	\$829.144,14	5.359.546.264
Banco Familiar SAECA	14/05/2022	\$94.837,28	613.023.436
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$20.832,77	134.661.984
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$2.740,00	17.711.223
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$73.528,77	475.286.293
Banco GNB Paraguay S.A	12/11/2019	\$204.811,71	1.323.892.653
Banco GNB Paraguay S.A	26/11/2019	\$31.512,33	203.694.126
Banco Itaú Paraguay S.A	20/04/2024	\$323.115,39	2.088.601.725
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$47.480,45	306.911.255
BBVA S.A	03/05/2024	\$490.918,74	3.173.274.189
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	01/12/2019	\$681.478,29	4.405.041.593
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$294.924,39	1.906.376.511
Financiera Rio S.A.	03/08/2024	\$457.369,86	2.956.415.907
Total Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares		\$5.721.393,45	36.982.801.191

Préstamos con Partes Relacionadas No Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$1.238.333,42	8.004.525.310
Total Préstamos con Partes Relacionadas No Corrientes Dólares		\$1.238.333,42	8.004.525.310

Emisión de Bonos No Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$525.068,49	3.394.016.466
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$551.250,01	3.563.252.502
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$28.116,45	181.743.327
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$282.565,53	1.826.489.458
Total Emisión de Bonos No Corrientes Dólares		\$1.387.000,48	8.965.501.753

Total Deudas Financieras No Corriente		\$8.346.727,35	53.952.828.254
----------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31/03/2024, 2020

19

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607.806
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103.2031
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 501.072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601.075

Al 31 de diciembre de 2018:

Corriente

Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en U\$\$	Equivalente en Gs.
Deudas Financieras Corriente U\$\$			
Banco Continental SAECA	30/04/2020	\$69,221.94	412,627,831
Banco Continental SAECA	20/05/2020	\$196,871.11	1,173,536,874
Banco Continental SAECA	17/03/2021	\$155,852.72	929,028,713
Banco Continental SAECA	04/07/2021	\$92,396.74	550,771,423
Banco Continental SAECA	02/09/2021	\$26,033.45	155,183,833
Banco Continental SAECA	09/11/2021	\$52,790.14	314,678,857
Banco Continental SAECA	14/07/2022	\$55,719.47	332,140,418
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$71,246.58	424,696,589
Banco Continental SAECA	02/03/2023	\$58,275.08	347,374,255
Banco Continental SAECA	22/05/2019	\$84,339.73	502,744,070
Banco Familiar SAECA	16/09/2019	\$42,483.48	253,241,475
Banco Familiar SAECA	25/05/2020	\$37,064.06	220,936,638
Banco Familiar SAECA	17/03/2019	\$25,563.26	152,381,059
Banco GNB Paraguay S.A	11/09/2019	\$447,040.73	2,664,782,969
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$22,742.52	135,566,797
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$35,620.00	212,328,683
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$77,000.00	458,992,380
Banco GNB Paraguay S.A	12/06/2019	\$52,368.49	312,165,427
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$28,000.00	166,906,320
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$49,400.00	294,470,436
Banco GNB Paraguay S.A	12/11/2019	\$220,000.00	1,311,406,800
Banco GNB Paraguay S.A	26/11/2019	\$33,000.00	196,711,020
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2019	\$121,135.43	722,081,030
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2020	\$152,926.02	911,582,830
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$49,088.18	292,611,696
Banco Regional SAECA	30/04/2019	\$170,000.00	1,013,359,800
Banco Regional SAECA	04/08/2019	\$107,342.47	639,862,023
Banco Sabadell	01/11/2019	\$151,875.00	905,317,763
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$56,357.15	335,941,590
BBVA S.A	03/05/2019	\$156,754.43	934,403,752
BBVA S.A	08/05/2020	\$33,890.75	202,020,727
BBVA S.A	07/05/2021	\$36,650.14	218,469,286
BBVA S.A	30/06/2022	\$55,623.01	331,565,425
CEPAGRO	28/02/2019	\$250,000.00	1,490,235,000
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	30/07/2019	\$266,476.00	1,588,447,447
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	07/04/2019	\$450,000.00	2,682,423,000
Financiera Río S.A.	30/05/2019	\$273,649.50	1,631,208,251
Financiera Río S.A.	20/07/2019	\$253,850.00	1,513,184,619
Financiera Río S.A.	01/10/2019	\$224,197.27	1,336,426,475
Financiera Río S.A.	12/10/2023	\$111,594.52	665,208,238
Total Deudas Financieras Corriente U\$\$		\$4,854,439.37	28,937,021,818

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 este Informe de fecha
 31 de Julio 2020

20

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 6074035
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 3103 2021
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 661-072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

Deudas Financieras Corriente Gs.			
Banco Bilbao Viscaya Argentina	04/09/2019	-	242,720,274
Total Deudas Financieras Corriente Gs.			242,720,274

Deudas con Partes Relacionadas Corriente U\$\$			
Beatriz Maria Battilana Peña	30/12/2022	\$110,000.04	655,703,638
Juan Manuel Battilana Peña		\$48,400.00	288,509,496
Total Deudas con Partes Relacionadas Corriente U\$\$		\$158,400.04	944,213,134

Emisión de Bonos - Corriente U\$\$			
Serie I	09/12/2020	\$48,616.43	289,799,622
Serie II	10/06/2021	\$49,863.01	297,230,411
Serie III	09/12/2021	\$51,109.60	304,661,259
Serie V	09/12/2021	\$2,493.16	14,861,577
Serie VI	17/06/2022	\$25,043.69	149,283,933
Total Emisión de Bonos - Corriente U\$\$		\$177,125.89	1,055,836,803

Total Deudas Financieras Corriente		\$5,189,965.30	31,179,792,029
-------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

No Corriente

Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en U\$\$	Equivalente en Gs.
Banco Continental SAECA	30/04/2020	\$62,712.35	373,824,556
Banco Continental SAECA	20/05/2020	\$181,347.55	1,081,001,865
Banco Continental SAECA	17/03/2021	\$270,643.86	1,613,291,811
Banco Continental SAECA	04/07/2021	\$161,250.44	961,204,198
Banco Continental SAECA	02/09/2021	\$45,484.90	271,132,760
Banco Continental SAECA	09/11/2021	\$92,512.88	551,463,727
Banco Continental SAECA	14/07/2022	\$140,830.69	839,483,293
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$181,191.68	1,080,072,733
Banco Continental SAECA	02/03/2023	\$191,221.93	1,139,862,451
Banco Familiar SAECA	25/05/2020	\$33,741.74	201,132,488
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$39,930.30	238,022,122
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$63,035.01	375,747,913
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$53,913.43	321,374,721
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$95,118.68	566,996,744
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2020	\$141,934.25	846,061,548
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$44,329.92	264,247,993
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$99,362.25	592,292,411
BBVA S.A	08/05/2020	\$31,287.33	186,501,897
BBVA S.A	07/05/2021	\$65,326.02	389,404,486
BBVA S.A	30/06/2022	\$140,741.91	838,954,081
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	31/12/2018	\$827,906.91	4,935,103,416
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$359,189.04	2,141,104,316
Total Deudas Financieras No Corriente U\$\$		\$3,323,013.07	19,808,281,529

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 13.1 JUL 2020

Deudas con Partes Relacionadas No Corriente U\$\$			
Beatriz Maria Battilana Peña	30/12/2022	\$1,348,333.46	8,037,334,855
Total Deudas con Partes Relacionadas No Corriente U\$\$		\$1,348,333.46	8,037,334,855

Emisión de Bonos - No Corriente U\$\$			
Serie I	09/12/2020	\$548,616.44	3,270,269,682
Serie II	10/06/2021	\$574,931.50	3,427,132,176
Serie III	09/12/2021	\$602,359.61	3,590,629,494
Serie V	09/12/2021	\$29,993.17	178,787,487
Serie VI	17/06/2022	\$307,678.02	1,834,050,217
Total Emisión de Bonos - No Corriente U\$\$		\$2,063,578.74	12,300,869,054

Total Deudas Financieras No Corriente		\$6,734,925.27	40,146,485,439
----------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

NOTA 10 – CARGAS FISCALES A PAGAR

Las Cargas Fiscales a Pagar se componen de:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
I.V.A a Pagar	-	62.672.315
Total Cargas Fiscales a Pagar	-	62.672.315

NOTA 11 – OTROS PASIVOS

Los Otros Pasivos se componen de:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Corriente		
Ingresos Diferidos por Venta de Lotes	4.088.704.660	1.100.279.444
Intereses a Devengar	66.415.387	228.705.938
Otros Pasivos	154.052.978	62.477.377
Total Otros Pasivos Corriente	4.309.173.025	1.391.462.759

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 13.1.2020

NOTA 12 – INGRESOS Y COSTOS POR VENTAS.

Los ingresos y costos por ventas se conforman de la siguiente manera:

Al 31 de Diciembre de 2019				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
Venta de Lotes	3.872.826.477	(41.327.599)	(628.258.424)	3.203.240.454
Venta de Granos	153.967.991	(149.992.526)	-	3.975.465
Total	4.026.794.468	(191.320.125)	(628.258.424)	3.207.215.919

Al 31 de Diciembre de 2018				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
Venta de Lotes	50.925.898.852	(12.292.827.638)	(29.040.195.326)	9.592.875.888
Venta de Granos	256.015.361	(256.350.180)	-	(334.819)
Total	51.181.914.213	(12.549.177.818)	(29.040.195.326)	9.592.541.069

NOTA 13 – OTROS INGRESOS

Los Otros Ingresos se componen de:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Intereses Cobrados	121.088.906	416.023.518
Servicio de Titulación	217.536.366	355.453.275
Tasa de Transferencia	90.479.358	135.190.438
Otros Ingresos	108.444.759	404.673.499
Total Otros Ingresos	537.549.389	1.311.340.730

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 JUL 2020

NOTA 14 – RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA

El Resultado Financiero y por Tenencia se compone de:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Ingresos Financieros y por Tenencia		
Ganancia por Variación de Cotización - Neto	-	466.342.773
Ganancia por Variación en Inversiones - Tenencia	-	-
Intereses Ganados - CDA	165.305.623	-
Total Ingresos Financieros y por Tenencia	165.305.623	466.342.773
Egresos Financieros		
Pérdida por Variación de Cotización - Neto	(1.108.268.328)	-
Intereses Pagados	(5.978.836.600)	(6.652.147.322)
Honorarios Fiduciarios	-	-
Total Egresos Financieros	(7.087.104.928)	(6.652.147.322)
Total Resultado Financiero y por Tenencia	(6.921.799.305)	(6.185.804.549)

NOTA 15 – RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los Resultados Extraordinarios se componen de:

Descripción	31 de Diciembre	
	2.019	2.018
	Gs.	Gs.
Resultado por Venta de Bienes de Uso (Neto)	177.056.792	119.519.422
Desafectación de Provisiones	-	-
Total Resultados Extraordinarios	177.056.792	119.519.422

NOTA 16 – CAPITAL SOCIAL

En la fecha del acto de constitución de la Sociedad, producido el 2 de septiembre de 1978, el Capital Social de Colonizadora San Agustín S.A. quedó establecido en G/ 40.000.000, representado por cuatro mil acciones, de G/ 10.000 cada una.



24

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2º Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 603
 Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 282
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

En fecha 10 de diciembre de 2008 se fija mediante escritura pública N° 71 folio 794 protocolo comercial sección “F” el aumento de capital en G/ 1.960.000.000 estableciéndose así un capital de G/ 2.000.000.000.

En fecha 15 de noviembre de 2012 se fija mediante escritura pública N° 541 folio 3.397 protocolo comercial sección “B” el aumento de capital en G/ 3.500.000.000, estableciéndose así un capital de G/ 5.500.000.000.

En fecha 22 de mayo de 2013 se fija mediante escritura pública N° 36 folio 197 protocolo comercial sección “B” el aumento de capital en G/ 2.000.000.000, estableciéndose así un capital de G/ 7.500.000.000.

En fecha 20 de febrero de 2014, según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 43, se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 11.000.000.000.

La última modificación fue realizada en fecha 23 de marzo de 2015, según escritura pública N° 412, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 46 de fecha 16 de marzo de 2015, por la cual se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 15.000.000.000.

En fecha 4 de marzo de 2016 según escritura pública N°146, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N°50 y 51 de fecha 19 de febrero de 2016 por las cuales se aprueba el aumento y la integración de capital social de la Sociedad en Gs. 21.000.000.000

La última modificación del capital social fue respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 53 y 54 de fecha 17 de abril de 2017, por las cuales se aprueba el aumento y la integración de capital social de la Sociedad e Gs. 22.000.000.000.

Al 31 de diciembre de 2019 la composición accionaria era la siguiente:

Accionistas	Números de Acciones	Valor Suscripto
Juan Manuel Battilana Peña	21,888	21,888,000,000
Gustavo Rafael Liesegang	112	112,000,000
Total	22,000	22,000,000,000

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestra información de fecha
 31 JUL 2020

25

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 806
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 403 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

NOTA 17 – RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con la legislación vigente las sociedades por acciones y las de responsabilidad limitada deben constituir una reserva legal no menor del 5% de las utilidades netas del ejercicio, hasta alcanzar el 20% del capital suscrito.

El incremento patrimonial producido por el revalúo de los bienes de uso sólo podrá ser capitalizado, no pudiendo ser distribuido como dividendo, utilidad o beneficio.

De acuerdo a la Ley N° 2421/04 de Adecuación Fiscal que modifica la Ley 125/91, todo pago de dividendos a accionistas locales o del exterior estará sujeto a una tasa adicional de Impuesto a la renta del 5% sobre los montos netos acreditados.

NOTA 18 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

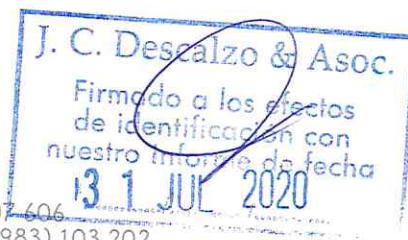
Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha contraído contingencias ni compromisos sobre sus activos, ni existen reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a los que se presentan en los estados contables.

NOTA 19- SANCIONES

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no recibió sanciones de ningún organismo contralor.

NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES

Es importante mencionar que con posterioridad a la fecha de cierre ejercicio 2019, los directivos de la sociedad, atendiendo el bajo rendimiento de la cosecha de soja afectado por el clima, la cual afectan directamente a los clientes de la sociedad procedieron a realizar reestructuraciones de las deudas contraídas con la entidades financieras, las cuales algunos ya fueron reestructurados y otros se siguen negociando, las cuales se estimas ser completadas en los próximos meses, a continuación se expone:



26

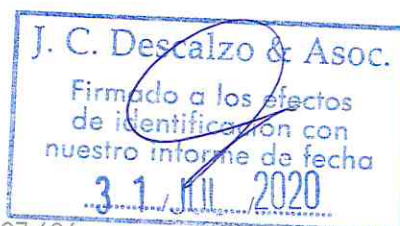
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607-606
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

- BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A.: en negociación, reestructuración parte de la deuda, y la otra parte dación en pago parcial (garantía hipotecaria y fiduciaria).
- BANCO RIO: refinanciación a dic/20, firmada el 30/06, mientras se negocian las daciones en pagos por las garantías hipotecarias.
- CEFISA: refinanciación a dic/20, firmada el 30/06, mientras se negocian las daciones en pagos por las garantías hipotecarias.
- BBVA: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (etapa de tasaciones)
- ITAU: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (en trámite)
- GNB: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (etapa de tasaciones)
- BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (en trámite)
- BANCO REGIONAL: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (etapa de tasaciones)
- BANCO SUDAMERIS: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (en trámite)

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados contables la empresa se encuentra negociando daciones de pago que se encuentran constituidas con las instituciones financieras, del mismo modo se hizo propuesta ante la BVPAS y la CNV.

INVESTOR C.B.S.A. en su calidad de Representante de Obligacionistas del Programa de Emisión Global USD1 emitido por COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 11/06/2020 según Expte. E.M. N° 877 respecto al no pago de obligaciones con vencimiento 10/06/2020, correspondiente a las siguientes Series:

- Serie 1 PYCSA01F7414
- Serie 2 PYCSA02F7421
- Serie 3 PYCSA03F7438



COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A)

INVESTOR C.B.S.A. en su calidad de Representante de Obligacionistas del Programa de Emisión Global USD1 emitido por COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 18/06/2020 según Expte. E.M. N° 982 acerca de la Convocatoria a Asamblea de Tenedores de Bonos a realizarse el día lunes 29/06/2020, a las 10:00 hs. en primera convocatoria y en segunda convocatoria a las 11:00 hs. por medios telemáticos (Plataforma ZOOM) conforme a lo establecido en el Decreto N° 3605 (19/05/2020) de la Presidencia de la República.

La convocatoria corresponde a las siguientes series del Programa de Emisión Global PEG USD1:

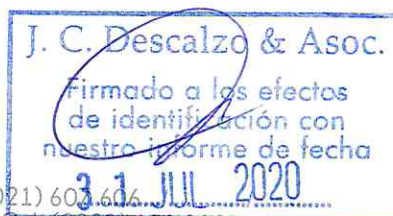
SERIE	ISIN	PROGRAMA	MONEDA
1	PYCSA01F7414	CSA.D1	USD
2	PYCSA02F7421	CSA.D1	USD
3	PYCSA03F7438	CSA.D1	USD
5	PYCSA05F7741	CSA.D1	USD
6	PYCSA06F7757	CSA.D1	USD

Programa de Emisión Global USD1 (Series 1, 2,3, 5 y 6).

Aclarando además, “que la Serie 4 PYCSA04F7734 fue emitida pero no fue colocada, por lo que la misma no forma parte del llamado a Asamblea.”

El ORDEN DEL DIA es el siguiente:

1. Elección de presidente y secretario de asamblea.
2. Información y análisis sobre la situación de las emisiones vigentes.
3. Decisión de los Tenedores de Bonos sobre las opciones y pasos a seguir.
4. Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de asamblea.



28

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 603.606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0985) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A.)

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A.) según Expte.(E.MN° 1107 -29/06/2020) comunicó la realización de Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) del Programa de Emisión Global PEG USD1, en la cual se presentó la propuesta de constitución de garantías y refinanciación del 100% del valor emitido más intereses.

Constitución de Garantías: “La garantía será constituida a través de un Fideicomiso de garantía, administración y pago, cuyo patrimonio autónomo estaría integrado por inmuebles que en su conjunto tienen un valor estimado de mercado de USD2.250.000,00. El cual constituye una relación de garantía de aproximadamente 1,3 sobre el capital. Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. podrá vender los inmuebles y reemplazar por otros inmuebles. Estos nuevos inmuebles a un valor de tasación del momento hecha por un tasador a satisfacción del Fiduciario. Las cobranzas por las ventas de inmuebles del fideicomiso serán realizadas por el Fiduciario, el cual bloqueará el 15% de todo lo que ingrese de cobros para hacer frente a pagos calendarizados a futuro. El dinero que quede disponible en el Fideicomiso podrá ser invertido en CDAs de entidades financieras con calificación de BBB+ o mejor. Estas inversiones no podrán ser a más de 3 años de plazo. Los intereses de estas inversiones quedaran en el fideicomiso para sumarse al capital y ser usados para pagar los vencimientos. Si el inmueble se vende por encima del valor por el cual ingresó al fideicomiso, ese porcentaje adicional, quedará a disposición de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. En caso de que la venta sea al contado, en el momento del cobro total y en caso de que la venta sea en cuotas, prorrateado por cuota luego del cobro de cada cuota.”

Recalendarización de pagos: del 100% de la deuda contraída a partir del 30/06/2020 con las siguientes características:

Monto total: USD 1.770.000

Tasa: 7,00%

Pagos de intereses: el primer pago se hará en fecha 05/05/2021, a partir de ahí el pago de intereses será semestralmente. En el caso que el fideicomiso disponga de recursos en su patrimonio, pagará de forma adelantada los intereses trimestralmente.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
3.1 JUL 2020

29

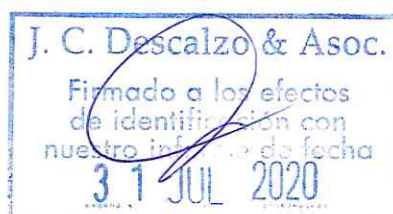
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 407 603
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 403 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
Suc. Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

Plazo: 5 años. Los primeros 3 años será pago de intereses. A partir del 4to año será con pago parcial de capital más intereses cada 6 meses hasta el 5to año.

Posteriormente, se mocionó y se firmó un ACUERDO IRREVOCABLE DE RESTRUCTURACIÓN DE BONOS ENTRE COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. y TENEDORES DE BONOS DEL PROGRAMA DE EMISION GLOBAL COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. USD1 DE LAS SERIES 1,2,3,5,6, donde se plasma dicha propuesta con el compromiso de cumplirla. En una de las cláusulas del contrato, se menciona lo siguiente: Hasta tanto se perfeccionen las garantías en el fideicomiso y se firmen los documentos necesarios para perfeccionar este acuerdo con la emisión de un nuevo Bono con las características acordadas, si el emisor incumple con cualquiera de sus compromisos acordados en el presente contrato, los bonos originales con las condiciones originales seguirán siendo válidos para iniciar cualquier juicio o acción ejecutiva de reclamo por incumplimiento por parte de los tenedores de bonos al emisor. También en caso de incumplimiento de cualquier compromiso detallado en este contrato por parte del emisor, los tenedores de bonos podrán iniciar acciones legales por más que el emisor pague los montos impagos que generaron su incumplimiento originalmente. Las partes acuerdan que todos los gastos que originen la celebración y ejecución de este acuerdo serán asumidos por EL EMISOR.

Se acordó también que los intereses vencidos el día 10/06/2020 correspondientes a las Series 1, 2 y 3 y los intereses que corresponden a las Series 5 y 6 vencidos en fecha 19/06/2020 seguirán devengando a la tasa nominal del bono emitido hasta la fecha de la prosecución de la asamblea de tenedores de bonos 06/07/2020. Estos intereses se pagarán a más tardar el día 24 de Julio de 2020. Sin embargo, el emisor hizo entrega de un cheque por valor USD 10.000,00 más una transferencia bancaria de valor USD 5.850,00 para honrar los intereses vencidos, realizando un adelanto al compromiso del 24/07/2020.”

A partir de la fecha de esta asamblea, empezaría a devengar a la nueva tasa pautada con el flujo nuevo de pago propuesto y la co-deudoría del Sr. Juan Manuel Battilana seguirá estando.



30

Se resolvió en Asamblea, aceptar la propuesta presentada de recalendarización de vencimientos e incorporación de garantías para todas las series vigentes emitidas por la compañía. Así también, se aceptó convocar a una nueva asamblea de tenedores de bonos para todas las series para el 06 de mayo de 2021 con el objetivo de revisar las condiciones en que se encuentran las Series refinanciadas. Los nuevos flujos de vencimientos podrán ser consultados en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción y con el representante de obligacionistas...”

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
31 JUL 2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

Bienes de Uso

Cuentas	Valores de Origen					Depreciaciones					Anexo A
	Al inicio del Ejercicio	Altas y transf. Del Ejercicio	Bajas del Ejercicio	Revalúo del Ejercicio	Al cierre del Ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Altas del ejercicio	Bajas del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto Resultante	
Sujetos a Depreciación											
Muebles y Equipos	367.954.598	0	(10.133.541)	950.779	358.771.836	(152.263.634)	(32.921.220)	7.500.393	(177.684.461)	181.087.375	
Útiles y Enseres	12.946.737	0	0	0	12.946.737	(5.494.626)	(1.188.004)	0	(6.682.630)	6.264.107	
Mejoras en Predio Ajeno	28.709.768	0	0	9.769	28.719.537	(12.188.441)	(2.635.330)	0	(14.823.971)	13.895.566	
Herramientas y Equipos	1.132.267	0	0	1.721	1.133.988	(481.267)	(104.056)	0	(585.323)	548.665	
Equipos de Informática	144.784.075	0	0	103.087	144.887.162	(61.490.462)	(13.294.974)	0	(74.785.435)	70.101.727	
Transporte Terrestre	1.085.346.821	92.842.301	(596.006.160)	3.066.978	585.249.940	(248.381.488)	(53.703.051)	457.624.560	155.540.021	740.789.961	
Equipos de Comunicación	13.280.800	0	0	43.508	13.324.308	(5.654.869)	(1.222.650)	0	(6.877.519)	6.446.789	
Instalaciones	105.981.737	0	0	257.466	106.239.203	(45.088.174)	(9.748.603)	0	(54.836.777)	51.402.426	
Inmuebles G2	803.215.043	0	0	4.505.917	807.720.960	(342.798.727)	(74.117.188)	0	(416.915.915)	390.805.045	
Software	128.702.343	0	0	0	128.702.343	(54.621.585)	(11.809.841)	0	(66.431.426)	62.270.917	
Edificios	706.441.057	0	0	3.418.384	709.859.441	(301.266.062)	(65.137.329)	0	(366.403.390)	343.456.051	
Mejoras en Edificios	13.525.654	0	0	0	13.525.654	(5.740.320)	(1.241.126)	0	(6.981.446)	6.544.208	
Totales al 31.12.2019	3.412.020.900	92.842.301	(606.139.701)	12.357.609	2.911.081.109	(1.235.469.855)	(267.123.372)	465.124.953	(1.037.468.274)	1.873.612.835	
Totales al 31.12.2018	3.612.223.986	2.847.908	(279.445.727)	76.394.733	3.412.020.900	(1.127.639.540)	(363.496.618)	255.666.303	(1.235.469.855)	2.176.551.045	

J.C. Descalzo & Asoc.
 Firmado por los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
31/12/2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.F.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Guaraníes)

ACTIVOS INTANGIBLES

Cuentas	Valores de Origen				Amortizaciones			Anexo B Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	Disminuc.	Al cierre del Periodo	Acumuladas al inicio del periodo	Del Periodo	Bajas	
NO APLICABLE								
Totales al 31.12.2019								
Totales al 31.12.2018								


J.C. Descalzo & Asoc.
 Firmado por los efectos
 de identificación con
 nuestro sistema de fecha
31/12/2020

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

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

Anexo C

Denominación y características de los valores Emisor	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrim. Proporc.	Valor de Libros	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor				
								% de Cotización	Actividad Principal	Capital	Según Último Balance	
											Resultado	Patr. Neto
NO APLICABLE												
Inversiones Temporarias												
Totales Ejercicio al 31.12.2019												
Totales Ejercicio al 31.12.2018												
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales Ejercicio al 31.12.2019												
Totales Ejercicio al 31.12.2018												

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 31/12/2020.

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Guaraníes)

OTRAS INVERSIONES

Anexo D

CUENTAS	Valor de Costo	Amortización	Valor de Cotización	Valor registrado al 31/12/2019	Valor registrado al 31/12/2018
Inversiones Corrientes					
Inversiones en Entidad del Pais					
Cefsa S.A.E.C.A	2.576.932.000	0	2.576.932.000	2.576.932.000	4.722.352.000
Inversiones en Entidad del Exterior					
Banco Sabadell S.A	1.005.777.897	0	1.005.777.897	1.005.777.897	927.495.292
Subtotal	3.582.709.897	0	3.582.709.897	3.582.709.897	5.649.847.292
Inversiones no corrientes					
(Detallar)	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0
Totales ejercicio	3.582.709.897	0	3.582.709.897	3.582.709.897	5.649.847.292


 J.C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 13/12/2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.F.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Guaraníes)

PREVISIONES

RUBROS	Saldo al inicio del Ejercicio	Aumentos (*)	Disminución (*)	Saldo al 31/12/2019	Anexo E	
					Saldo al 31/12/2018	
Deducciones del Activo	187.078.582	0	0	187.078.582	187.078.582	
Créditos	0	0	0	0	0	
Total	187.078.582	0	0	187.078.582	187.078.582	
Incluidas en el Pasivo	0	0	0	0	0	
Total	0	0	0	0	0	

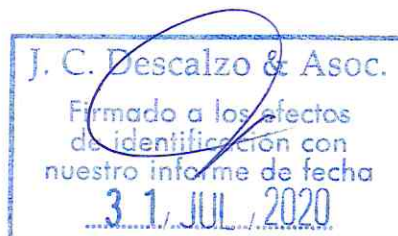
J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado por los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31/12/2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE
2018

(Expresado en Guaraníes)

COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O SERVICIOS
PRESTADOS

DETALLE	Anexo F	
	Ejercicio al 31/12/2019	Ejercicio al 31/12/2018
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al Comienzo del Período	3.548.420.260	4.349.968.184
Terrenos para la Venta por Lotes	3.548.420.260	4.349.968.184
Granos para la Venta	0	0
Compras del Ejercicio	149.992.526	11.747.629.894
a) Compras de Terrenos	0	11.491.279.714
b) Compras de Granos	149.992.526	256.350.180
Existencia al cierre del ejercicio	3.507.092.661	3.548.420.260
Terrenos para la Venta por Lotes	3.507.092.661	3.548.420.260
Granos para la Venta	0	0
Costo por Venta de Lotes	41.327.599	12.292.827.638
Costo por Venta de Granos	149.992.526	256.350.180
COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS	191.320.125	12.549.177.818



J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 JUL 2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Anexo G

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		Monto al 31/12/2019	Monto al 31/12/2018
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	US\$	\$ 25.546,37	6.442,33	164.578.144	2.110.776.906
Créditos por Ventas	US\$	\$ 1.512.411,05	6.442,33	9.743.451.078	14.404.885.469
Documentos a Cobrar	US\$	\$ -	6.442,33	-	109.145.241
Deudores Varios	US\$	\$ 11.593,00	6.442,33	74.685.932	181.784.270
Inversiones	US\$	\$ 556.120,21	6.442,33	3.582.709.897	5.649.847.292
Intereses a Vencer	US\$	\$ 697.671,25	6.442,33	4.494.628.449	4.872.265.685
Otros Activos	US\$	\$ -	6.442,33	-	-
Subtotales		\$ 2.803.341,88		18.060.053.500	27.328.704.863
Activo No Corriente					
Créditos por Ventas	US\$	\$ 9.147.321,04	6.442,33	58.930.060.750	52.899.680.606
Documentos a Cobrar	US\$	\$ 278.644,15	6.442,33	1.795.117.567	1.669.677.016
Deudores Varios	US\$	\$ 57.786,04	6.442,33	372.276.741	49.320.574
Intereses a Vencer	US\$	\$ 1.927.863,94	6.442,33	12.419.935.725	6.502.203.290
Otros Activos	US\$	\$ -	6.442,33	-	-
Subtotales		\$ 11.411.615,17		73.517.390.783	61.120.881.486
Total Activos		\$ 14.214.957,05		91.577.444.283	88.449.586.349
PASIVOS					
Pasivo Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	\$ 1.023.089,00	6.463,95	6.613.196.142	7.749.222.000
Deudas Financieras	US\$	\$ 3.830.004,42	6.463,95	24.756.957.072	30.937.071.755
Otros Pasivos	US\$	\$ 17.612,00	6.463,95	113.843.087	228.705.938
Subtotales		\$ 4.870.705,42		31.483.996.301	38.914.999.693
Pasivo No Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	\$ -	6.463,95	-	-
Deudas Financieras	US\$	\$ 8.346.727,35	6.463,95	53.952.828.254	40.146.485.438
Otros Pasivos	US\$	\$ -	6.463,95	-	-
Subtotales		\$ 8.346.727,35		53.952.828.254	40.146.485.438
Total Pasivo		\$ 13.217.432,77		85.436.824.555	79.061.485.131

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31 JUL 2020

38

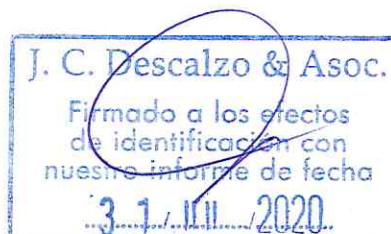
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 603
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 702
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

INFORMACIÓN REQUERIDA SOBRE GASTOS Y COSTOS.

Anexo H

RUBROS	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	TOTAL	
			Ejercicio al 31/12/2019	Ejercicio al 31/12/2018
Remuneración Personal Superior	380.970.228	0	380.970.228	489.804.062
Honorarios Profesionales	168.975.208	225.788.599	394.763.807	448.531.987
Sueldos y Jornales	536.387.651	0	536.387.651	540.875.266
Contribuciones Sociales	98.517.259	0	98.517.259	102.667.159
Gastos de Publicidad y Propaganda	6.431.816	0	6.431.816	19.522.721
Multas y Recargos Impositivos	48.686.545	0	48.686.545	5.966.652
Impuestos, Tasas y Contribuciones	0	167.669.742	167.669.742	165.341.034
Gastos Bancarios	182.278.488	0	182.278.488	275.028.631
Depreciación Bienes de Uso	267.123.372	0	267.123.372	363.496.618
Gastos No Deducibles	114.615.483	0	114.615.483	163.286.147
Otros Gastos	1.627.023.773	0	1.627.023.773	1.991.303.297
Totales al 31.12.2019	3.431.009.823	393.458.341	3.824.468.164	0
Totales al 31.12.2018	3.974.751.822	591.071.751	0	4.565.823.573



 J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
 31/12/2020

39

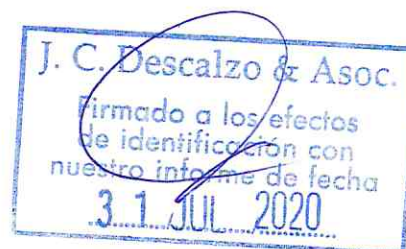
Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Guaraníes)

DATOS ESTADISTICOS

Anexo I

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del	
	Ejercicio al 31/12/2019	Ejercicio al 31/12/2018
Volumen de producción	-	-
Volúmenes de Ventas	3.872.826	3.398.536
Cantidad de Empleados y Obreros	12	12
Consumo de Energía	23.335	26.850
Cantidad de Sucursales	2	3
(Otros)	-	-



J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
3.1 JUL 2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE
2018

(Expresado en Guaraníes)

INDICES ECONOMICO - FINANCIEROS

INDICES	Anexo J Acumulado al Fín del Ejercicio	
	Ejercicio al 31/12/2019	Ejercicio al 31/12/2018
Liquidez (1)	0,67	0,83
Endeudamiento (2)	4,70	3,12
Rentabilidad (3)	(0,26)	0,01
<u>(1) Activo Corriente</u>	<u>24.294.880.212</u>	<u>34.130.481.286</u>
Pasivo Corriente	36.202.489.206	41.006.687.473
<u>(2) Total del Pasivo</u>	<u>90.155.317.460</u>	<u>81.153.172.912</u>
Patrimonio Neto	19.177.812.425	26.038.353.034
<u>(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta x 100</u>	<u>(6.824.445.374)</u>	<u>227.670.509</u>
Patrimonio Neto Excluido el Resultado del Ejercicio	26.002.257.799	25.810.682.527

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 31, III, 2020