

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

INFORME DEL SÍNDICO CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE CERRADO AL 31.12.2017 DEL EJERCICIO QUE CIERRA AL 31.12.2017

AL PRESIDENTE Y DIRECTORES DE COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

Estimados Señores:


En mi carácter de Síndico Titular, fiscalicé la dirección y la administración de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. durante el período que va del 01.10.2017 al 31.12.2017, del ejercicio que cierra al 31.12.2017.

Al efecto; asistí a las sesiones de Directorio realizadas en dicho periodo; analicé conceptualmente los Estados Contables con sus Notas y Anexos correspondientes al cuarto trimestre cerrado al 31.12.2017 del ejercicio que cierra al 31.12.2017.

En mi opinión, los referidos Estados Contables y la actuación del Directorio en este período se ajusta a la Ley y a los Estatutos Sociales.

Atentamente

Lic. Líder Alberto Núñez González
Síndico Titular



Lic. Líder Núñez González
Síndico Titular

Asunción, 02 de abril de 2018

INFORME DEL SINDICO

A los señores Accionistas de
COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

Informe respecto al Pasivo de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A, según
Informe de Auditoría Externa, de los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017

Detalle de Cuentas Privilegiadas

Cuentas	
Cuentas a Pagar Bancarias y Financieras - Corrientes	24.082.044.221
Banco Regional S.A.E.C.A.	1.254.373.245
Banco Continental S.A.E.C.A.	5.256.005.280
Banco Familiar S.A.	670.817.052
Banco Itaú Paraguay S.A.	2.623.335.371
Sudameris Bank S.A.	240.041.983
Banco Bilbao Viscaya Argentina	1.993.492.355
GNB Bank Paraguay S.A.	3.071.248.598
Banco de Sabadell S.A.	840.147.000
Cepagro S.A.	1.221.013.640
Financiera El Comercio S.A.E.C.A	775.044.065
Financiera Río S.A.E.C.A	4.259.129.641
Beatriz Battilana	616.108.024
Juan Manuel Battilana	271.087.432
Emisión de Bonos	990.200.533
Cuentas a Pagar Comerciales - Corrientes	1.697.606.684
Proveedores	1.697.606.684
Cuentas a Pagar Sociales y Fiscales - Corrientes	690.235.865
Remuneración y Carga Sociales a Pagar	37.607.073
Carga Fiscales a Pagar	19.547.619
Dividendos a Pagar	633.081.173
Otras Deudas - Corrientes	2.098.994.263
Pasivo Fiduciario	883.803.951
Otros Pasivos	1.215.190.312
Subtotal Corriente	28.568.881.033
Deudas Financieras - No corriente	43.566.994.413
Banco Regional S.A.E.C.A.	1.475.399.510
Banco Continental S.A.E.C.A.	10.410.506.576
Banco Familiar S.A.	634.530.991
Banco Itaú Paraguay S.A.	2.329.983.596
Sudameris Bank S.A.	972.929.825
Banco Bilbao Viscaya Argentina	3.156.762.246
GNB Bank Paraguay S.A.	3.838.735.597
Beatriz Battilana	8.168.096.806
Emisión de Bonos	12.580.049.266
Cuentas a Pagar Comerciales - No Corrientes	560.098.000
Proveedores	560.098.000
Otras Deudas - No Corrientes	569.375.793
Pasivo Fiduciario	-
Otros Pasivos	569.375.793
Subtotal No Corriente	44.696.468.206

Total Cuentas a Pagar

73.265.349.239

Asunción, 02 de abril de 2018

Lic. **Uder Alberto Núñez González**
Sindico Titular

[Firma]
Lic. **Uder Núñez González**
Sindico Titular

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO

Ejercicio Cerrado al 31 de Diciembre de 2017

Señores Accionistas:

Debido a la caída de los precios de commodities en 2015/2016 y el alto endeudamiento de los productores rurales en el sistema financiero, el año de 2017 siguió con una importante retracción en el mercado de tierras agrícolas en Paraguay, disminuyendo de forma importante el volumen de negocios en general.

Durante el año de 2017, CSA vendió propiedades que tenía en stock, no incurriendo en nuevas compras de terrenos. De esta forma, hubo una reducción de 14% en el saldo del stock, siendo que el mismo alcanzó al 31/Dic/17 el monto de **Gs. 4,4 mil millones**.

El ingreso por venta de lotes alcanzó **Gs. 20,3 mil millones** (25% superior 2016), generando un margen bruto de **Gs. 11,5 mil millones**.

El rubro de "Otros Ingresos", que incluye intereses cobrados a clientes, servicios de titulación, tasa de transferencia, etc., tuvo un aumento del 63%, alcanzando **Gs. 1,8 mil millones**.

De esta forma, el total de ingresos alcanzó **Gs. 22,1 mil millones**.

Con relación a los gastos hubo un aumento de los mismos, debido a mayores intereses pagados, mayores gastos de colonización (que tuvieron su contrapartida en el aumento de ingresos) y también debido a despidos de personal, para reducir el costo operativo.

La utilidad del ejercicio a distribuir es de **Gs. 784,9 millones**, 44% inferior al año anterior, resultado generado por disminución del volumen de negocios del mercado y el aumento de gastos operativos y financieros

Parte sustancial de la ganancia generada en 2016 fue reinvertida como aumento de capital, incrementándose el mismo de Gs. 1 mil millones a **Gs. 22 mil millones**. En 2018, no está previsto un aumento de capital por reinversión de la ganancia registrada en 2017.



COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.



ACTA DE DIRECTORIO N° 306

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 20 días del mes de marzo del año 2018, siendo las 11:00 horas, en su sede social, se reúne el Directorio de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., con la presencia de sus Directores Titulares, los señores Martín Calcena Simoes, Juan Manuel Battilana Peña y la señora Carolina Ayala Ratti, y el Síndico Titular Lic. Líder Nuñez, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

Único) Aprobación de los Estados Contables del trimestre cerrado al 31/12/2017

EXPOSICIONES

Abierta la sesión el Presidente informa que se ha convocado a esta reunión para analizar los informes contables correspondiente al trimestre cerrado al 31/12/2017, que componen el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Origen y Aplicación de Fondos y los anexos correspondientes.

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

Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Síndico, los miembros del Directorio resuelven cuanto sigue:

1. **Aprobar los Estados Contables del trimestre cerrado al 31/12/2017: Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Origen y Aplicación de Fondos y los anexos correspondientes.**
2. **Presentar los Estados Contables aprobados por este Directorio y el Informe del Síndico ante la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.**

No habiendo otro punto que tratar se da por terminada la sesión, siendo las 11:30 horas, firmando el Acta los Directores presentes y el señor Síndico.

Carolina Ayala Ratti *M. N. L.*

[Signature]



COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

**ESTADOS CONTABLES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

**ESTADOS CONTABLES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

INDICE

- Dictamen de los auditores independientes	1
- Balance general	4
- Estado de resultados	5
- Estado de evolución del patrimonio	6
- Estado de flujos de efectivo	7
- Notas a los estados contables	8 – 28
- Anexos complementarios	A – J

₡ - Guaraníes
US\$ - Dólares estadounidenses

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

19 de marzo de 2018

A los Señores Presidente y Directores de
Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.

1. Identificación de los estados contables objeto de la auditoría

Hemos examinado el balance general adjunto de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, los cuales se presentan inicialados por nosotros con propósitos de identificación.

2. Responsabilidad de la gerencia por los estados contables

La gerencia es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos estados contables de acuerdo con el régimen contable establecido para las sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por éstas, con las normas contables vigentes en Paraguay. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y adecuada presentación de estados contables que estén libres de afirmaciones equivocadas significativas debido al fraude o al error, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados contables basados en nuestra auditoría. Hemos conducido 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). Estas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y se planifique y ejecute la auditoría a efectos de obtener seguridad razonable respecto a que los estados contables estén libres de afirmaciones equivocadas significativas.

Una auditoría involucra la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de afirmaciones equivocadas significativas en los estados contables debido al fraude o al error. Al efectuar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y la presentación razonable de los estados contables de la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuada aplicación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados contables.

25 de mayo 1894 esq. Gral. Aquino, Asunción - Paraguay

(595-21) 202 760

Agustín Pio Barrios c/ Augusto Roa Bastos. Paraná Country Club. Hernandarias - Paraguay

(595-61) 579 134

www.amaral.com.py

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con el régimen contable establecido para sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por éstas, con normas contables vigentes en Paraguay.



Carlos Acuña

Socio

Matrícula de Contador Público CCPP Tipo "A" N° 561

Registro de Firmas Profesionales CCPP N° 13

Registro de Auditores CNV N° AE-023

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.
ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio anual N° 38, iniciado el 01/01/2017 al 31/12/2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Denominación:
COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

Domicilio legal:
23 de Octubre N° 561 casi Avda. España

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 Pública 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, 1.607, 277, 246, 518, 1 y 146. La última modificación fue realizada en fecha 27 de diciembre de 2017 según Escritura Pública N° 1.283, 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 G 22.000 millones.

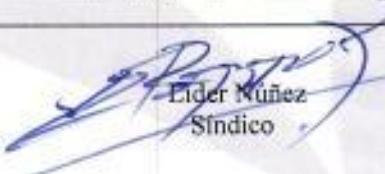
Inscripción en la Comisión Nacional de Valores:
Fecha 2 de agosto de 2016, Resolución N° 48 E/16, Acta de Directorio N° 61.


Fecha de vencimiento de estatuto o contrato social:
18 de enero de 2079

Composición de capital

N°	Nómina de Accionistas	N° de Acciones	Cantidad de Acciones	Clase	Votos	Monto G	% de Participación de capital integrado
1	Juan Manuel Battilana Peña	1/1.990	1.990	Ordinaria Simple	1.990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	2.001/5.482	3.482	Ordinaria Simple	3.482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	5.501/7.490	1.990	Ordinaria Simple	1.990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	7.501/10.982	3.482	Ordinaria Simple	3.482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	11.001/14.890	3.980	Ordinaria Simple	3.980	3.980.000.000	18,09%
	Juan Manuel Battilana Peña	15.001/20.969	5.969	Ordinaria Simple	5.969	5.969.000.000	27,13%
	Juan Manuel Battilana Peña	21.001/21.995	995	Ordinaria Simple	995	995.000.000	4,52%
	Total		21.888		21.888	21.888.000.000	99,49%
2	Martin Calcena Simoes Lopes	1.991/2.000	10	Ordinaria Simple	10	10.000.000	0,05%
	Martin Calcena Simoes Lopes	5.483/5.500	18	Ordinaria Simple	18	18.000.000	0,08%
	Martin Calcena Simoes Lopes	7.491/7.500	10	Ordinaria Simple	10	10.000.000	0,05%
	Martin Calcena Simoes Lopes	10.083/11.000	18	Ordinaria Simple	18	18.000.000	0,08%
	Martin Calcena Simoes Lopes	14.981/15.000	20	Ordinaria Simple	20	20.000.000	0,09%
	Martin Calcena Simoes Lopes	20.970/21.000	31	Ordinaria Simple	31	31.000.000	0,14%
	Martin Calcena Simoes Lopes	21.996/22.000	5	Ordinaria Simple	5	5.000.000	0,02%
	Total		112		112	112.000.000	0,51%
			22.000		22.000	22.000.000.000	100%


Lic. Martin Calcena
Presidente


Eider Nuñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado oficialmente con
fines de identificación

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

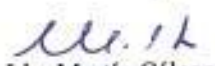
www.csa.com.py


Asunción, 19 MAR 2018

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)

	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO			PASIVO		
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Disponibilidades (Nota 3)	404.349.944	3.937.465.055	Cuentas a Pagar (Nota 8)	1.697.606.684	10.835.848.150
Inversiones (Anexo D)	866.143.812	902.931.331	Deudas Financieras (Nota 9)	24.088.549.372	21.028.200.035
Créditos (Nota 4)	15.616.649.478	15.603.328.676	Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	37.607.073	13.430.907
Bienes de Cambio (Nota 5)	4.349.968.184	5.034.815.546	Cargas Fiscales a Pagar (Nota 10)	19.547.619	147.782.243
Otros Activos (Nota 6)	5.831.102.560	7.522.370.789	Dividendos a Pagar	633.081.173	1.511.927.085
			Otros Pasivos (Nota 11)	2.092.489.113	2.655.573.026
Total Activo Corriente	27.068.213.977	33.000.911.397	Total Pasivo Corriente	28.568.881.034	36.192.761.445
Activo No Corriente			Pasivo No Corriente		
Créditos (Nota 4)	59.774.172.881	62.857.928.771	Cuentas a Pagar (Nota 8)	560.098.000	1.154.926.000
Bienes de Uso (Anexo A)	2.484.584.446	2.193.425.650	Deudas Financieras (Nota 9)	43.566.994.413	47.427.280.745
Otros Activos (Nota 6)	9.735.814.504	13.256.568.235	Otros Pasivos (Nota 11)	569.375.793	1.272.614.070
Total Activo No Corriente	71.994.571.831	78.307.922.656	Total Pasivo No Corriente	44.696.468.207	49.854.820.814
			TOTAL PASIVO	73.265.349.240	86.047.582.260
			PATRIMONIO NETO (Según estado respectivo)	25.797.436.568	25.261.251.793
TOTAL ACTIVO	99.062.785.808	111.308.834.053	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	99.062.785.808	111.308.834.053

Las 21 notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Líder Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

Amaral & Asociados
Asunción, 19 MAR. 2018


COLONIZADORA SAN AGUSTÍN
CSA


ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en guaraníes)

	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por ventas (Nota 13)	20.333.559.635	16.287.222.661
Costo por ventas (Nota 13 y Anexo F)	(8.802.759.860)	(4.375.776.235)
Margen Bruto	11.530.799.775	11.911.446.426
Otros ingresos (Nota 14)	1.822.529.275	1.114.216.052
Gastos de comercialización (Anexo H)	(1.817.146.958)	(935.707.163)
Gastos de administración (Anexo H)	(4.504.672.262)	(3.989.367.232)
Resultado financiero y por tenencia (Nota 15)	(6.303.685.110)	(6.522.058.962)
Ganancia Ordinaria	727.824.719	1.578.529.121
Resultados extraordinarios (Nota 16)	169.055.034	0
Impuesto a la Renta	(111.975.670)	(168.686.367)
Ganancia del ejercicio	784.904.083	1.409.842.754

Las 21 notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lidar Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Originalado únicamente con
 fines de identificación

Amarel & Asociados
 Asunción, 19 MAR. 2018

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016


(Expresado en Guaraníes)


RUBROS	Aporte de los Socios		Total	Ganancias Reservadas		Total	Resultados no Asignados	31/12/2017	31/12/2016
	Capital Social (Nota 17)	Revalúos		Reserva legal	Otras reservas			Total de Patrimonio Neto	Total de Patrimonio Neto
Saldo al inicio del ejercicio	21.000.000.000	667.288.489	21.667.288.489	1.467.735.468	626.863.113	2.094.598.581	1.499.364.723	25.261.251.793	25.271.572.814
Capitalización de resultados (1) y (2)	1.000.000.000	0	1.000.000.000	0	0	0	(1.000.000.000)	0	0
Distribución de dividendos (1)	0	0	0	0	0	0	(339.350.616)	(339.350.616)	(1.513.392.355)
Reserva Legal (1)	0	0	0	70.492.138	0	70.492.138	(70.492.138)	0	0
Revalúo (Anexo A)	0	90.631.308	90.631.308	0	0	0	0	90.631.308	93.228.580
Ganancia del ejercicio según estado de resultados	0	0	0	0	0	0	784.904.083	784.904.083	1.409.842.754
Saldos al cierre del ejercicio	22.000.000.000	757.919.797	22.757.919.797	1.538.227.606	626.863.113	2.165.090.719	874.426.052	25.797.436.568	25.261.251.793

(1) Según Asamblea Ordinaria N° 52 celebrada en fecha 22 de marzo de 2017.

(2) Aumento o integración de Capital Social según Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas N° 53 y 54 respectivamente, celebradas en fecha 17 de abril de 2017.

Las 21 notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Líder Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación


Amaral & Asociados
Asunción, 19 MAR 2018


COLONIZADORA SAN AGUSTÍN
CSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en Guaraníes)

	31 de diciembre de	
	2017 G	2016 G
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cobranzas netas de clientes	8.894.647.386	8.662.110.778
Costo de ventas (pago neto)	(2.228.674.020)	(2.992.408.726)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(7.855.662.089)	(3.971.947.762)
Efectivo generado (usado) por otras actividades	3.420.412.529	1.404.606.970
Efectivo neto de actividades de operación antes de Impuesto a la Renta	2.230.723.804	3.102.361.260
Impuesto a la Renta	0	(699.465.397)
Efectivo neto de actividades operativas	2.230.723.804	2.402.895.863
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta (Compra) de propiedad, planta y equipos - Neto	(444.856.821)	(12.749.999)
Efectivo neto de actividades de inversión	(444.856.821)	(12.749.999)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento/(Disminución) de préstamos financieros - Neto	(6.946.069.718)	(3.093.601.109)
Aumento/(Disminución) por emisión de bonos	4.835.321.214	6.272.101.861
Aumento/(Disminución) por colocación de bonos - Fideicomiso	(1.887.611.089)	(2.116.633.893)
Dividendos pagados a Accionistas	(1.202.036.975)	(155.262.368)
Efectivo neto de actividades de financiamiento	(5.200.396.568)	906.604.492
Efectos de las ganancias (pérdidas) de cambio en el efectivo y sus equivalentes	(155.373.045)	20.469.550
Disminución neta de efectivos y sus equivalentes	(3.569.902.630)	3.317.219.906
Efectivo y su equivalente al comienzo del ejercicio	4.840.396.386	1.523.176.480
Efectivo y su equivalente al cierre del ejercicio	1.270.493.756	4.840.396.386

Las 21 notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lidar Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0983) 203 293
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abai - Cel.: (0985) 601 012
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
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 Q 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.". 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 Q 21.000.000.000. La última modificación fue realizada en fecha 27 de diciembre de 2017 según Escritura Pública N° 1.283, 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 Q 22.000.000.000.

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.

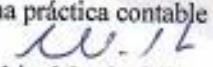
El objeto principal de la Sociedad es la realización por cuenta propia o de terceros de, colonizaciones, parcelamientos, subdivisiones, urbanizaciones, construcciones, remodelaciones, compra – venta en el régimen de propiedad horizontal, así como adquisición por cualquier título bienes inmuebles por 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.

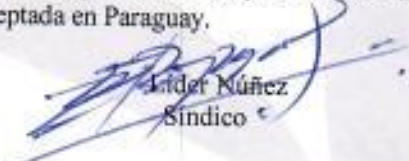
NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de contabilización

Los estados contables han sido preparados con base en el régimen contable establecido para las sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos de Paraguay y 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.


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lidet Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 493 282
 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

Amaral & Asociados
 19 MAR. 2018

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 2017 y 2016. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación del año 2017 fue del 4,5 % (3,9% en el año 2016).

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 - Previsiones 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:


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Eider Nández
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

<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.

La sociedad no ha determinado activos o pasivos por impuesto diferido alguno al 31 de diciembre de 2017, como resultado de las estimaciones realizadas por la gerencia al cierre del ejercicio 2017.

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 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.

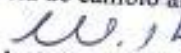
j) Contabilización de los contratos de fideicomiso

A continuación, se expone los criterios de contabilización de los siguientes contratos de fideicomisos vigentes al 31 de diciembre de 2017:

Fideicomiso de garantía y fuente de pago de obligaciones:

Los derechos fiduciarios y las obligaciones fiduciarias resultantes del contrato de fideicomiso de garantía y fuente de pago de obligaciones, por el cual fueron transferidos inmuebles propiedad de la Sociedad, destinados para la venta y para uso propio, al patrimonio autónomo del Fideicomiso, se encuentran expresados como sigue:

- Los derechos fiduciarios al valor contable a la fecha de la firma del contrato. Ver nota 7.
- Las obligaciones fiduciarias representan los préstamos financieros recibidos, los cuales se encuentran expresados a su valor de costo. Las obligaciones en moneda extranjera se han ajustado por diferencia de cambio al cierre del ejercicio. Ver nota 9.


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lic. Néstor Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Inicialado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, Abaí - Cel.: (0983) 100 000
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

De esta manera, al 31 de diciembre de 2017 la cuenta "Derechos Fiduciarios" refleja los activos transferidos al patrimonio autónomo administrado por el Fiduciario, a sus valores contables a la fecha de la transferencia de los inmuebles al fideicomiso. A esa misma fecha, la cuenta "Deudas Financieras" (obligaciones fiduciarias) refleja la deuda con los acreedores bancarios con garantía fiduciaria a sus valores de costo.

Fideicomiso de Titularización de flujos futuros de caja:

Los derechos fiduciarios y los pasivos fiduciarios resultantes del contrato de fideicomiso de titularización de flujos futuros de caja, por el cual fueron transferidos pagarés en relación a contratos de compra-venta de lotes a plazo mantenidos por la Sociedad, al patrimonio autónomo del Fideicomiso, se encuentran expresados como sigue:

- Los derechos fiduciarios al valor contable a la fecha de la firma del contrato. Ver nota 7.
- Los pasivos fiduciarios representan los fondos recibidos a partir de los títulos emitidos y negociados por la entidad fiduciaria, los cuales se encuentran expresados a su valor de costo. Los pasivos en moneda extranjera se han ajustado por diferencia de cambio al cierre del ejercicio. Ver nota 7.

De esta manera, al 31 de diciembre de 2017 la cuenta "Derecho Fiduciario" refleja los activos transferidos al patrimonio autónomo administrado por el Fiduciario, a sus valores contables a la fecha de la transferencia de los pagarés al fideicomiso. A esa misma fecha, la cuenta "Pasivo fiduciario" refleja la deuda con la entidad fiduciaria por los títulos emitidos y negociados con los tenedores de títulos a sus valores de costo.

k) 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:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Bancos	348.793.522	3.910.837.158
Recaudaciones a depositar	43.706.822	20.550.001
Caja	11.849.600	6.077.897
Total disponibilidades	404.349.944	3.937.465.055


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Elder Núñez,
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Inicialado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 806
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 105 2102
 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

Al 31 de diciembre de 2016, incluye pagarés entregados en garantía por préstamos obtenidos de Banco GNB Bank Paraguay S.A. por un total de US\$ 252.163 (equivalente en ₡ 1.452.264.714) y Financiera Río S.A.E.C.A por un total de US\$ 164.101 (equivalente en ₡ 945.095.402).

b) Evolución de los créditos por venta

	2017 ₡	2016 ₡
Saldo inicial	78.461.257.447	69.080.001.347
Créditos otorgados	40.020.963.498	16.989.602.435
Reclasificación Derecho Fiduciario- Neto (*)	2.753.209.760	4.027.325.840
(-) Cobranzas realizadas	(8.894.647.386)	(8.662.110.779)
(-) Notas de crédito emitidas por desistencia	(34.801.069.751)	(450.427.518)
(-) Otros ajustes	(2.148.891.209)	(2.523.133.878)
Saldo final	75.390.822.359	78.461.257.447

(*) Corresponde a reclasificaciones de la cuenta "Derecho Fiduciario" en cumplimiento al contrato de fideicomiso (Nota 7).

c) Composición de la cartera de Créditos al 31 de diciembre de 2017 según su situación de vencimiento:

Situación	Monto (en ₡)	Previsiones	
		en ₡	% Previsión s/Cartera
A. Total Cartera No Vencida	60.736.442.729		
Cartera vencida			
Normal (1)	14.654.379.630	0	0%
En Gestión de Cobro	187.078.582	187.078.582	100%
En Gestión de Cobro Judicial	0	0	0%
B. Total Cartera Vencida	14.841.458.212		
Total de la Cartera de Créditos al 31/12/2017	75.577.900.941		
(-) Total provisiones al 31/12/2017	(187.078.582)		
Total Neto de Cartera de Créditos al 31/12/2017	75.390.822.359		

(1) 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 y sobre los créditos por los cuales no se posee constituida garantía alguna.

NOTA 5 – BIENES DE CAMBIO

Los bienes de cambio se componen como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017 ₡	2016 ₡
Terrenos para la venta por lotes (*)	4.349.968.184	5.034.815.546
Total bienes de cambio	4.349.968.184	5.034.815.546


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Nuñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 601 072
 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

(*) A continuación se expone la situación de los terrenos para la venta:

- En garantía hipotecaria:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Garantía otorgada a favor de	Superficie (Hectáreas)	Valor de adquisición - G	Valor de tasación - USS	Valor de garantía - USS
Banco Regional S.A.E.C.A	4,92	5.983.731	1.220.000,00	597.800,00
Banco Familiar S.A.E.C.A	131,22	2.624.351	723.315,00	506.320,50
Banco Itaú Paraguay S.A.	422,42	4.100.999	1.500.539,00	1.005.361,13
Sudameris Bank S.A.E.C.A	247,08	533.454	1.159.000,00	811.300,00
BBVA Paraguay S.A.	247,69	2.687.389	1.611.000,00	1.127.700,00
GNB Bank Paraguay S.A.	182,42	46.126.595	1.309.000,00	916.300,00
Banco Continental S.A.E.C.A	203,03	1.043.266.610	1.457.329,00	1.020.130,30
Financiera Río S.A.E.C.A.	88,92	1.067.946.448	688.630,00	482.041,00
Total	1.527,69	2.173.269.577	9.668.813,00	6.466.952,93

- En garantía fiduciaria:

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene operaciones de fideicomiso y, consecuentemente, ha procedido a reclasificar en el ejercicio 2013 parte del saldo de la cuenta "Terrenos para la venta por lotes" a la cuenta del activo no corriente "Derecho fiduciario" (Ver Nota 7).

El saldo reclasificado corresponde a un total de 37,13 hectáreas, cuyo valor de adquisición es de G 7.646.299 y su valor de tasación es de USS 331.000,00 (equivalente en G 1.846.970.070).

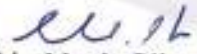
- En proceso de titulación a favor de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.:


Finca N°	Padrón N°	Fracción	Lote N°	Superficie (Has)	Valor de adquisición - G
77	2633	Rogelio Benítez	N° 16 Manzana "XXI"	15,24	228.573.000
1006	2198	Tuna I	B1	6	135.000.000
Total					363.573.000

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Corriente		
Intereses a vencer (*)	4.681.831.919	5.082.424.151
Derecho Fiduciario (**)	800.469.016	2.025.583.103
Anticipos IRACIS	166.166.097	278.141.767
Anticipo de sueldos	104.961.114	82.711.112
Seguros a vencer	41.896.675	44.661.756
IVA Crédito Fiscal	26.928.838	0
Garantía de alquiler	8.848.900	8.848.900
Total otros activos corriente	5.831.102.560	7.522.370.789


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Eider Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 104 072
 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

Amaral & Asociados
Asunción, 19 MAR 2018

	G	G
No Corriente		
Intereses a vencer (*)	9.003.656.098	10.684.391.137
Derecho Fiduciario (**)	732.158.406	2.572.177.098
Total otros activos no corriente	9.735.814.504	13.256.568.235

(*) La cuenta de "Intereses a vencer" se compone de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Corriente		
Intereses a vencer por préstamos bancarios (Nota 9)	3.006.267.268	3.439.844.414
Intereses a vencer por emisión de bonos (Nota 9)	922.627.605	624.386.920
Intereses a vencer por préstamos con partes relacionadas (Nota 9)	606.978.814	626.478.385
Intereses a vencer sobre bonos de Fideicomiso (Nota 7)	145.958.233	391.714.432
Total	4.681.831.919	5.082.424.151
No Corriente		
Intereses a vencer por préstamos bancarios (Nota 9)	3.907.708.747	5.325.308.521
Intereses a vencer por emisión de bonos (Nota 9)	2.668.032.152	2.076.043.518
Intereses a vencer por préstamos con partes relacionadas (Nota 9)	2.427.915.199	3.132.391.867
Intereses a vencer sobre bonos de Fideicomiso (Nota 7)	0	150.647.232
Total	9.003.656.098	10.684.391.137

(**) La cuenta "Derecho Fiduciario" refleja los activos transferidos al patrimonio autónomo administrado por el Fiduciario, a sus valores contables a la fecha de la transferencia de los pagarés al fideicomiso (Ver nota 7).

NOTA 7 - DERECHOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Los derechos fiduciarios se componen como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Corriente		
Fideicomiso de titularización de flujos futuros de caja (ii)	800.469.016	2.025.583.103
Total derecho fiduciario - Corriente	800.469.016	2.025.583.103
No Corriente		
Fideicomiso de titularización de flujos futuros de caja (ii)	606.899.857	2.421.652.549
Fideicomiso de garantía (i)	125.258.549	150.524.549
Total derecho fiduciario - No Corriente	732.158.406	2.572.177.098

Lic. Martín Cálceña
Presidente

Lider Núñez
Síndico

CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Iniciado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 601 012
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 012
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedés, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075


Los pasivos fiduciarios se componen como sigue:

Corriente		
Pasivo fiduciario (ii)	700.122.500	1.491.779.455
Intereses a pagar por pasivos fiduciarios (ii)	<u>183.681.451</u>	<u>416.524.870</u>
Total pasivo fiduciario corriente	<u>883.803.951</u>	<u>1.908.304.325</u>
No Corriente		
Pasivo fiduciario (ii)	0	721.828.750
Intereses a pagar por pasivos fiduciarios (ii)	<u>0</u>	<u>189.376.219</u>
Total pasivo fiduciario no corriente	<u>0</u>	<u>911.204.969</u>

- (i) La Sociedad ha constituido un fideicomiso de garantía en fecha 24 de mayo de 2013 con Financiera Río S.A.E.C.A., por un préstamo comercial obtenido del Banco Continental S.A.E.C.A. (Ver nota 9) cediendo como patrimonio autónomo un total de 242,59 hectáreas, cuyo valor contable no supera su valor de adquisición. Según tasaciones realizadas por el Ing. Blas Pessolani en fechas 03/10/2011, 29/03/2012, 07/08/2012, 29/11/2012 y 08/03/2012, el valor de tasación de los inmuebles es de US\$ 1.544.293 (equivalente en ₡ 8.617.108.611). Este fideicomiso tendrá vigencia de 10 años o hasta ejecutarse el pago total del mencionado préstamo.
- (ii) La Sociedad ha constituido un fideicomiso de titularización de flujos futuros de caja en fecha 6 de mayo de 2014 con Banco Continental S.A.E.C.A., los que serán utilizados como fuente de pago de los títulos emitidos en el proceso de titularización, fondos que fueron recibidos y expuestos como pasivos fiduciarios, incluyendo los intereses pagaderos a una tasa del 9% y 9,5% anual. Este fideicomiso tendrá vigencia hasta el 27/07/2017 para los títulos emitidos correspondientes a la Serie I de un valor total de US\$ 400.000 (equivalente en ₡ 2.240.392.000) y 20/07/2018 para los títulos emitidos correspondientes a la Serie II de un valor total de US\$ 500.000 (equivalente en ₡ 2.800.490.000), negociados por el Banco Continental S.A.E.C.A. en su carácter de entidad fiduciaria. Al 31 de diciembre de 2017, el pasivo fiduciario (capital e intereses) se constituye de títulos emitidos correspondientes a la serie II de un valor de US\$ 157.794,52 (equivalente en ₡ 883.803.951).

Los documentos "pagarés" entregados, y que inicialmente forman parte del Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso de Titularización de Flujos Futuros de Caja CSA01", cuyos vencimientos se registrarán en los años 2018 y 2019, serán reemplazados, de corresponder, por otros pagarés al momento de sus vencimientos hasta cubrir la vigencia de los títulos emitidos negociados por el Banco Continental S.A.E.C.A. en su carácter de entidad fiduciaria.


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación


Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 608
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, 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

NOTA 8 – CUENTAS A PAGAR

Las cuentas a pagar se componen de:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>G</u>	<u>G</u>
Corriente		
Proveedores por compra de terrenos	1.046.999.817	10.451.682.890
Proveedores de servicios	432.346.837	305.714.866
Proveedores por compra de activo fijo	218.260.030	78.450.394
Total cuentas a pagar corriente	<u>1.697.606.684</u>	<u>10.835.848.150</u>
No corriente		
Proveedores por compra de terrenos	560.098.000	1.154.926.000
Total cuentas a pagar no corriente	<u>560.098.000</u>	<u>1.154.926.000</u>


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Nuñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

 Inicialado únicamente con
 fines de identificación

 Amaral & Asociados
 Asunción, 9 MAR 2018

 Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparenda: 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

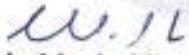
www.csa.com.py

NOTA 9 - DEUDAS FINANCIERAS

El saldo de deudas financieras se compone de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2017:

<u>Corriente</u>					
Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en €
Deudas financieras - Corriente US\$					
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/03/2018	c)	63.402,74	355.117.479
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	06/06/2020	c)	53.846,44	301.592.834
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	25/08/2018	a)	106.706,85	597.662.933
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	03/04/2018	d)	156.020,42	873.867.252
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	c)	76.273,98	427.209.037
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	20/05/2020	c)	213.688,30	1.196.863.895
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	02/09/2021	c)	28.269,62	158.337.576
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	17/03/2021	c)	169.904,09	951.629.410
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	04/07/2021	c)	100.295,04	561.750.513
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	09/11/2021	c)	57.178,11	320.253.451
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	14/07/2022	c)	60.107,40	336.660.345
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	22/10/2022	c)	76.671,19	429.433.802
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/06/2018	c)	32.911,16	184.334.749
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/09/2019	c)	46.470,26	260.278.997
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	25/05/2020	c)	40.386,38	226.203.307
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	20/05/2018	c)	173.243,40	970.332.819
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2019	c)	131.178,53	734.728.323
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	c)	163.948,85	918.274.230
Sudameris Bank S.A.	Préstamo Directo	22/07/2021	c)	42.857,14	240.041.984
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	03/05/2019	c)	171.985,38	963.286.674
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	18/07/2018	c)	4.117,89	23.064.220
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	08/05/2020	c)	36.458,22	204.201.761
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	07/05/2021	c)	39.350,14	220.399.347
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	30/06/2022	c)	56.569,86	316.846.654
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	11/09/2019	c)	184.035,20	1.030.777.474
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	27/04/2021	a)	24.562,52	137.574.183
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/09/2021	a)	38.360,00	214.853.593
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	01/04/2018	a)	209.041,10	1.170.835.020
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	11/06/2018	c)	52.342,47	293.169.128
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/11/2019	c)	40.000,00	224.039.200
Banco de Sabadell S.A.	Préstamo Directo	01/11/2018	b)	150.000,00	840.147.000
Cepagro S.A.	Préstamo Directo	28/02/2018	c)	218.000,00	1.221.013.640
Financiera El Comercio S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	02/04/2018	c)	138.376,51	775.044.065
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/07/2018	c)	251.186,30	1.406.889.443
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/03/2018	a)	259.902,50	1.455.708.704
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	20/07/2018	e)	249.336,99	1.396.531.494
Total Deudas Financieras- Corriente US\$				3.916.984,98	21.938.954.533


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Lidet Nández
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Iniciado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0985) 315 202
 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

Deudas Financieras- Corriente G

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	04/09/2019	c)		265.693.699
Total Deudas Financieras- Corriente G					265.693.699

Deudas con partes relacionadas- Corriente

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Bentriz de Battilana	Préstamo Directo	30/12/2022	-	110.000,04	616.108.024
Juan Manuel Battilana	Préstamo Directo			48.400,00	271.087.432
Total Deudas con partes relacionadas- Corriente					158.400,04 887.195.456

Emisión de bonos- Corriente (*)

Serie	Tasa Anual	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Serie I	9,75%	Bonos	09/12/2020	-	48.482,88	271.551.641
Serie II	10%	Bonos	10/06/2021	-	49.726,03	278.514.483
Serie III	10,25%	Bonos	09/12/2021	-	50.969,18	285.477.349
Serie V	10%	Bonos	09/12/2021	-	2.500,00	14.002.450
Serie VI	10,25%	Bonos	17/06/2022	-	25.112,50	140.654.610
Total Deudas por emisión de bonos- Corriente					176.790,59	990.200.533

Sobregiros bancarios- Corriente**6.505.150****Total Deudas Financieras Corriente****4.252.175,61 24.088.549.372**

M. C.
Lic. Martín Cálcena
Presidente

L. N.
Lider Nández
Síndico

M. D. M.
CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Originalado únicamente con
fines de identificación

Amara & Asociados
Asunción, 19 MAR. 2018

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abai - 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

No Corriente


Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en ¢
Deudas Financieras - No corriente US\$					
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	06/06/2020	c)	93.418,10	523.232.910
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/04/2019	c)	170.000,00	952.166.600
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	c)	131.934,29	738.961.320
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	20/05/2020	c)	380.805,92	2.132.886.342
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	17/03/2021	c)	426.496,58	2.388.798.815
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	04/07/2021	c)	253.647,18	1.420.672.782
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	02/09/2021	c)	71.518,35	400.572.848
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	09/11/2021	c)	145.303,02	813.839.309
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	14/07/2022	c)	196.550,16	1.100.873.515
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	22/10/2022	c)	252.438,26	1.413.901.645
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/09/2019	e)	42.483,48	237.949.122
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	25/05/2020	e)	70.805,80	396.581.870
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2019	e)	121.135,43	678.477.121
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	e)	294.860,27	1.651.506.475
Sudameris Bank S.A.	Préstamo Directo	22/07/2021	e)	173.707,07	972.929.825
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	03/05/2019	e)	156.754,43	877.978.427
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	08/05/2020	e)	65.178,08	365.061.123
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	07/05/2021	e)	101.976,16	571.166.433
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	30/06/2022	e)	196.364,92	1.099.835.990
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	11/09/2019	e)	447.040,73	2.503.866.188
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	27/04/2021	a)	62.672,82	351.029.211
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/09/2021	a)	98.655,01	552.564.738
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/11/2019	c)	77.000,00	431.275.460
Total Deudas Financieras- No Corriente US\$				4.030.746,06	22.576.128,067

Deudas Financieras- No Corriente ¢

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en ¢
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	04/09/2019	c)		242.720.274
Total Deudas Financieras- No Corriente ¢					242.720.274

Deudas con partes relacionadas- No Corriente

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en ¢
Beatriz de Battilana	Préstamo Directo	30/12/2022	-	1.458.333,51	8.168.096.806
Total Deudas con partes relacionadas- No Corriente				1.458.333,51	8.168.096.806


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Nuñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2º Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 808
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. 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

Amal & Asociados
 Asunción, 19 MAR 2018

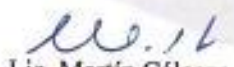
Emisión de bonos- Corriente (*)

Serie	Tasa Anual	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en €
Serie I	9,75%	Bonos	09/12/2020	-	597.232,88	3.345.089.416
Serie II	10%	Bonos	10/06/2021	-	624.794,52	3.499.461.611
Serie III	10,25%	Bonos	09/12/2021	-	653.469,18	3.660.067.802
Serie V	10%	Bonos	09/12/2021	-	37.825,98	211.862.584
Serie VI	10,25%	Bonos	17/06/2022	-	332.721,75	1.863.567.853
Total Deudas por emisión de bonos- Corriente					2.246.044,31	12.580.049.266
Total Deudas Financieras- No Corriente					7.735.123,88	43.566.994.413


Al 31 de diciembre de 2016:

Corriente

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en €	
Deudas financieras - Corriente US\$						
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/03/2018	c)	70.208,22	405.426.493	
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	03/06/2017	c)	54.949,04	317.310.375	
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	06/06/2020	c)	58.604,70	338.420.459	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	03/04/2018	d)	173.788,22	1.003.562.669	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	c)	82.241,10	474.911.923	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	20/05/2020	c)	229.211,80	1.323.613.337	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	02/09/2021	c)	30.421,39	175.672.271	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	17/03/2021	c)	183.277,39	1.058.359.115	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	04/07/2021	c)	108.193,31	624.776.334	
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	09/11/2021	c)	61.566,02	355.520.986	
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	21/05/2017	c)	133.565,56	771.291.690	
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/06/2018	c)	36.233,48	209.234.941	
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/09/2019	c)	50.457,04	291.370.737	
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	25/05/2020	c)	43.708,70	252.401.570	
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2017	c)	55.401,97	319.925.878	
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2017	c)	117.728,41	679.838.008	
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	20/05/2018	c)	186.392,11	1.076.345.470	
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2019	c)	141.220,68	815.497.175	
Sudameris Bank S.A.	Préstamo Directo	22/07/2021	c)	65.332,49	377.270.957	
Sudameris Bank S.A.	Préstamo Directo	24/08/2017	c)	139.375,00	804.839.056	
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	03/05/2019	c)	181.508,22	1.048.142.812	
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	18/07/2018	c)	7.059,24	40.764.499	
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	08/05/2020	c)	39.061,64	225.566.518	
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	07/05/2021	c)	41.939,18	242.183.247	
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	11/09/2019	c)	195.549,16	1.129.224.046	
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/09/2021	a)	41.100,00	237.337.293	
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	27/04/2021	a)	26.382,52	152.349.291	
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	01/04/2017	a)	209.972,61	1.212.514.133	
Banco de Sabadell S.A.	Préstamo Directo	01/11/2018	b)	2.029,11	11.717.375	
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/07/2018	c)	272.786,30	1.575.239.952	
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/03/2017	a)	21.686,21	125.229.839	
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/03/2017	a)	131.939,96	761.904.451	
Total Deudas Financieras- Corriente US\$					3.192.890,78	18.437.762.900


 Lic. Martín Cálceña
 Presidente


 Líder Nández
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

 Revisado únicamente con
 fines de identificación

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

Deudas Financieras- Corriente G

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	04/09/2019	c)		288.350.684
Annusaki S.A.	Préstamo Directo	02/05/2017	-		600.000.000
Total Deudas Financieras- Corriente G					888.350.684

Deudas con partes relacionadas- Corriente


Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Beatriz de Battilana	Préstamo Directo	30/12/2022	-	137.500,05	794.011.914
Juan Manuel Battilana	Préstamo Directo			48.861,30	282.155.760
Total Deudas con partes relacionadas- Corriente					186.361,35 1.076.167.674

Emisión de bonos- Corriente (*)

Serie	Tasa Anual	Fecha de vencimiento	Capital US\$	Intereses US\$	Saldos en US\$	Equivalente en G
Serie I	9,75%	09/12/2020	0,00	48.616,44	48.616,44	280.741.953
Serie II	10%	10/06/2021	0,00	36.400,00	36.400,00	210.196.532
Serie III	10,25%	09/12/2021	0,00	23.101,53	23.101,53	133.402.788
Total Deudas por emisión de bonos- Corriente					108.117,97	624.341.273

Sobregiros bancarios G- Corriente**1.577.504****Total Deudas Financieras Corriente****3.487.370,10 21.028.200.035**


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 609
 Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0985) 601 292
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abai - 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

No Corriente

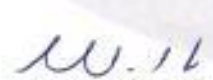
Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Deudas Financieras - No corriente US\$					
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/03/2018	c)	63.402,74	366.127.364
Banco Regional S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	06/06/2020	c)	147.264,54	850.398.231
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	30/04/2020	c)	208.208,27	1.202.325.722
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	20/05/2020	c)	594.494,22	3.432.984.158
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	03/04/2018	d)	156.020,42	900.960.198
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	02/09/2021	c)	99.787,97	576.238.605
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	17/03/2021	c)	596.400,67	3.443.993.201
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	04/07/2021	c)	353.942,22	2.043.885.362
Banco Continental S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	09/11/2021	e)	202.481,13	1.169.253.608
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/06/2018	c)	32.911,16	190.049.772
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	16/09/2019	c)	88.953,74	513.674.936
Banco Familiar S.A.	Préstamo Directo	25/05/2020	c)	111.192,18	642.093.698
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	20/05/2018	c)	173.243,40	1.000.416.535
Banco Itaú Paraguay S.A.	Préstamo Directo	30/04/2019	c)	252.313,96	1.457.019.763
Sudameris Bank S.A.	Préstamo Directo	22/07/2021	c)	216.564,21	1.250.578.184
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	18/07/2018	c)	4.117,89	23.779.291
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	03/05/2019	c)	325.115,75	1.877.423.163
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	08/05/2020	c)	101.636,30	586.912.027
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	07/05/2021	c)	141.326,30	816.107.092
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	11/09/2019	c)	631.075,93	3.644.229.998
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	21/09/2021	a)	137.015,01	791.210.987
GNB Bank Paraguay S.A.	Préstamo Directo	27/04/2021	a)	87.235,33	503.751.754
Banco de Sabadell S.A.	Préstamo Directo	01/11/2018	b)	151.720,89	876.132.005
Financiera Río S.A.E.C.A.	Préstamo Directo	16/07/2018	c)	251.186,30	1.450.507.944
Total Deudas Financieras- No Corriente US\$				5.127.610,53	29.610.053.597

Deudas Financieras- No Corriente G

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Banco Bilbao Viscaya Argentina	Préstamo Directo	04/09/2019	c)		508.413.973
Total Deudas Financieras- No Corriente G					508.413.973

Deudas con partes relacionadas- No Corriente

Entidad	Tipo Operación	Fecha de vencimiento	Garantías Otorgadas	Saldos en US\$	Equivalente en G
Beatriz de Battilana	Préstamo Directo	30/12/2022	-	1.540.833,54	8.897.743.568
Total Deudas con partes relacionadas- No Corriente				1.540.833,54	8.897.743.568


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Loder Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inscrito únicamente con
fines de identificación

Emisión de bonos- No Corriente (*)

Serie	Tasa Anual	Fecha de vencimiento	Capital US\$	Intereses US\$	Saldos en US\$	Equivalente en G
Serie I	9,75%	09/12/2020	500.000,00	145.715,75	645.715,75	3.728.769.541
Serie II	10%	10/06/2021	365.000,00	127.400,00	492.400,00	2.843.427.812
Serie III	10,25%	09/12/2021	226.033,71	92.406,14	318.439,85	1.838.872.253
Total Deudas por emisión de bonos- No Corriente					1.456.555,60	8.411.069.607
Total Deudas Financieras- No Corriente					8.124.999,67	47.427.280.745

(*) Corresponde al Programa de Emisión Global de bonos USD1 de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. por valor total de US\$ 2.500.000, aprobada según Resolución N° 63 E/16 de la Comisión Nacional de Valores de fecha 18 de octubre de 2016. Estos fondos serán destinados como capital operativo.

Referencias:

- Pagarés en caución. Ver Nota 4.
- CDA. Ver Anexo D.
- Hipoteca de inmuebles. Ver Nota 5.
- Garantizados con el contrato de Fideicomiso "Fideicomiso de Garantía Colonizadora San Agustín S.A. - Banco Continental S.A.E.C.A.". Ver Nota 7.

NOTA 10 – CARGAS FISCALES A PAGAR

Las cargas fiscales a pagar se componen de:

	31 de diciembre de	
	2017 G	2016 G
Impuesto a la Renta a pagar	19.547.619	114.328.774
IVA a pagar	0	33.453.469
Total deudas fiscales	19.547.619	147.782.243


NOTA 11 – OTROS PASIVOS

Los otros pasivos se componen de:

Corriente	31 de diciembre de	
	2017 G	2016 G
Pasivo Fiduciario (*)	883.803.951	1.908.304.325
Ingresos diferidos por venta de lotes	600.889.541	306.260.054
Otros Pasivos	411.453.418	38.381.098
Intereses a devengar (Nota 4)	196.342.203	402.627.549
Total Otros pasivos - Corriente	2.092.489.113	2.655.573.026


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lidet Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Inicialado únicamente con
 fines de identificación

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

No corriente		
Ingresos diferidos por venta de lotes	569.375.793	361.409.101
Pasivo Fiduciario (*)	0	911.204.969
Total Otros pasivos - No corriente	569.375.793	1.272.614.070

(*) La cuenta "Pasivo fiduciario" refleja la deuda con la entidad fiduciaria por los títulos emitidos y negociados con los tenedores de títulos a sus valores de costo (Ver nota 7).

NOTA 12 - PARTES RELACIONADAS


i. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene los siguientes saldos con partes relacionadas:


	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Activo- Otros Activos (Nota 6)		
Intereses a vencer Beatriz de Battilana	3.034.894.012	3.758.870.251
Total activos con partes relacionadas	3.034.894.012	3.758.870.251
Pasivo - Deudas Financieras (Nota 9)		
Préstamos Beatriz de Battilana	8.784.204.830	9.691.755.481
Préstamos Juan Manuel Battilana	271.087.432	282.155.760
	9.055.292.262	9.973.911.241
Pasivo - Cuentas a pagar (Nota 8)		
Cororó S.A.	0	31.350.466
Pasivo- Dividendos a pagar		
Juan Manuel Battilana	633.081.173	1.511.927.085
Total pasivos con partes relacionadas	9.688.373.435	11.517.188.793

ii. Las transacciones con partes relacionadas a la Sociedad se componen de la siguiente manera:

	Ejercicio finalizado el	
	2017	2016
	G	G
Egresos		
Intereses pagados a Beatriz Battilana	567.308.874	567.308.874
Remuneración al personal superior	396.482.490	277.294.447
Compras a Coinpa S.A.	3.815.455	771.818
Total egresos	967.606.819	845.375.139


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Nuñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Autenticado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 581, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 806
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0983) 705 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abai - Cel.: (0985) 607 112
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

Asunción, 19 MAR 2018

NOTA 13 – INGRESOS Y COSTOS POR VENTAS

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

Al 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Ingresos G	Costos G	Margen G
Venta de lotes	19.672.000.731	(8.140.979.820)	11.531.020.911
Venta de granos	661.558.904	(661.780.040)	(221.136)
Total	20.333.559.635	(8.802.759.860)	11.530.799.775

Al 31 de diciembre de 2016:

Concepto	Ingresos G	Costos G	Margen G
Venta de lotes (*)	16.172.144.231	(4.260.697.805)	11.911.446.426
Venta de granos	115.078.430	(115.078.430)	0
Total	16.287.222.661	(4.375.776.235)	11.911.446.426

(*) Incluye ingresos y costos de la operación de compra-venta del inmueble ubicado en la Fracción 2A y 2B con Finca N° 1.526 y Padrón N° 9.376 y 9.377, adquirido de la empresa Signus S.A. por G 3.588 millones y vendido al Sr. Dirceu Kanigoski por G 6.094 millones, formalizada a través de un contrato de compra-venta en el ejercicio 2016.

NOTA 14 – OTROS INGRESOS

Los otros ingresos se componen de:

Servicio de titulación
Otros ingresos
Intereses cobrados
Tasa de transferencia
Total ingresos no operativos

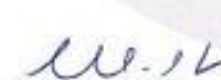
	31 de diciembre de	
	2017 G	2016 G
Servicio de titulación	641.522.561	536.474.596
Otros ingresos	542.585.255	67.397.708
Intereses cobrados	518.674.810	408.251.104
Tasa de transferencia	119.746.649	102.092.644
Total ingresos no operativos	1.822.529.275	1.114.216.052


NOTA 15 – RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA


El resultado financiero y por tenencia se compone de:

Ingresos financieros y por tenencia
Ganancias por Variación en Inversiones (tenencia)
Total ingresos financieros

	31 de diciembre de	
	2017 G	2016 G
Ingresos financieros y por tenencia	41.544.208	39.046.831
Ganancias por Variación en Inversiones (tenencia)	41.544.208	39.046.831
Total ingresos financieros	41.544.208	39.046.831


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Lidar Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, Abaí - Cel.: (0983) 100 22 000
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pto. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 075
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

Egresos financieros		
Intereses pagados	(5.853.269.239)	(4.723.844.151)
Pérdida por variación de cotización y otros egresos - Neta	(435.411.879)	(1.733.357.362)
Honorarios fiduciarios	(56.548.200)	(103.904.280)
Total egresos financieros	(6.345.229.318)	(6.561.105.793)
Total resultado financiero y por tenencia	(6.303.685.110)	(6.522.058.962)

NOTA 16 – RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los resultados extraordinarios se componen de:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	G	G
Resultado por venta de bienes de uso (neto)	169.055.034	0
Total resultados extraordinarios	169.055.034	0

NOTA 17 – 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.

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 G1.960.000.000 estableciéndose así un capital de G2.000.000.000.

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 G5.500.000.000.

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 G7.500.000.000.

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.

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 G 21.000.000.000.


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Lic. Néstor Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Inicializado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606 Amaral & Asociados
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, Abaí - Cel.: (0983) 601 071
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 071
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel.: (0985) 601 075

www.csa.com.py

Asunción, 19 MAR. 2018

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 en G 22.000.000.000.

Al 31 de diciembre de 2017 la composición accionaria era la siguiente:

Accionista	Nro. de acciones	Valor Suscripto G
Juan Manuel Battilana Peña	21.888	21.888.000.000
Martín Calcena Simoes	112	112.000.000
Total	22.000	22.000.000.000

NOTA 18 – 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 suscripto.

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 19 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2017, 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 20- SANCIONES

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no recibió sanciones de ningún organismo contralor.

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados contables no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados de la Sociedad.


 Lic. Martín Calcena
 Presidente


 Líder Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Inicialado únicamente con
 fines de identificación

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

www.csa.com.py

Asunción, 19 MAR 2018

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES

Cuentas	Valores de Origen			Amortizaciones				Neto Resultante	
	Al inicio del periodo	Aumentos	Disminuciones	Al cierre del Periodo	Acumuladas al inicio del periodo	Del Periodo	Bajas		Acumuladas al cierre del periodo
				(NO APLICABLE)					
Totales Ejercicio al 31/12/2017									
Totales Ejercicio al 31/12/2016									

La Sociedad no posee activos intangibles al 31 de diciembre de 2017.

M. L.
Lic. Martín Cálcena
Presidente

[Signature]
Lider Núñez
Síndico

[Signature]
CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Iniciado únicamente con
finas de identificación
Asunción, 19 MAR. 2018



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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)

INVERSIONES, ACCIONES, DEBENTURES Y OTROS TÍTULOS 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 Patrimonio Proporcional	Valor de Libros	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor				
								% de Cotización	Actividad Principal	Capital	Según Último Balance	
											Resultado	Patrimonio Neto
Inversiones Temporarias	-----	-----	-----	-----	(NO APLICABLE)		-----	-----	-----	-----	-----	
Totales Ejercicio al 31/12/2017												
Totales Ejercicio al 31/12/2016						0						
						0						
Inversiones Permanentes	-----	-----	-----	-----	(NO APLICABLE)		-----	-----	-----	-----	-----	
Totales Ejercicio al 31/12/2017												
Totales Ejercicio al 31/12/2016						0						
						0						

La Sociedad no posee inversiones temporarias y/o permanentes en otras sociedades al 31 de diciembre de 2017.

M. C. L.
Lic. Martín Cálceña
Presidente

Lider Nuñez
Lider Nuñez
Síndico

Miguel D. Miranda R.
CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
finés de identificación

Amaral & Asociados
Asunción, 19 MAR. 2018

COLONIZADORA SAN AGUSTIN
CSA

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)


ANEXO D


OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	Valor de Costo	Amortización	Valor de Cotización	Valor registrado al 31/12/2017	Valor registrado al 31/12/2016
Inversiones corriente					
Inversión en entidad del exterior					
Banco de Sabadell S.A (*)	866.143.812	0	866.143.812	866.143.812	902.931.331
Subtotal	866.143.812	0	866.143.812	866.143.812	902.931.331
Inversiones no corrientes	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0
Total del ejercicio	866.143.812	0	866.143.812	866.143.812	902.931.331

(*) Al 31 de diciembre de 2017 la inversión en el Banco de Sabadell S.A. de Miami asciende a US\$ 155.223,74 (equivalente en ₧ 866.143.812), cuya fecha de vigencia es del 01 de noviembre de 2016 al 01 de noviembre de 2018 con renovación automática en cada vencimiento. La tasa de interés anual es del 0,05%.

Las inversiones se encuentran en garantía "Cash Collateral" de operaciones de préstamos con Banco de Sabadell S.A. (Ver nota 9).


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Lidor Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación


Amara & Asociados
Asunción, 19 MAR 2018

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


www.csa.com.py

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en guaraníes)

ANEXO E
PREVISIONES

RUBROS	Saldos al inicio del ejercicio al 01/01/2017	Aumentos	Disminución	Saldos al cierre del ejercicio al 31/12/2017	Saldos al cierre del ejercicio al 31/12/2016
Deducidas del Activo					
Créditos	187.078.582	0	0	187.078.582	187.078.582
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


 Lic. Martín Cálceña
 Presidente


 Líder Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

 Inicialado únicamente con
 fines de identificación

 Amara & Asociados
 Asunción, 19 MAR. 2018

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


ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en guaraníes)

ANEXO F

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

DETALLE	Ejercicio al 31/12/2017	Ejercicio al 31/12/2016
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al Comienzo del Ejercicio	5.034.815.546	5.695.587.447
Terrenos para la venta por lotes	5.034.815.546	5.695.587.447
Granos para la venta	0	0
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	8.117.912.498	3.715.004.334
a) Altas de terrenos por desistencia/Compras de terrenos	7.456.132.458	3.599.925.904
b) Compras de granos	661.780.040	115.078.430
Existencia al cierre del ejercicio	4.349.968.184	5.034.815.546
Terrenos para la venta por lotes	4.349.968.184	5.034.815.546
Granos para la venta	0	0
Costo por venta de lotes	8.140.979.820	4.260.697.805
Costo por venta de granos	661.780.040	115.078.430
COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS	8.802.759.860	4.375.776.235


 Lic. Martín Cálcena
 Presidente


 Líder Núñez
 Síndico


 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

Iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0983) 601 072
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. Stroessner, Abai - 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

Asunción, 18 MAR 2018

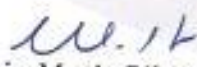
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)


ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA


ANEXO G

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		Monto Ejercicio al 31/12/2017	Monto Ejercicio al 31/12/2016
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	US\$	46.071,99	5.579,97	257.080.322	3.854.164.602
Créditos por ventas	US\$	1.945.571,21	5.579,97	10.856.228.978	11.755.563.122
Documentos a cobrar	US\$	59.169,63	5.579,97	330.164.764	733.667.849
Deudores varios	US\$	31.000,00	5.579,97	172.979.070	0
Inversiones	US\$	155.223,74	5.579,97	866.143.812	902.931.331
Otros Activos	US\$	970.074,77	5.579,97	5.412.988.102	6.884.277.842
Subtotales		3.207.111,34		17.895.585,049	24.130.604,746
Activo No Corriente					
Créditos por ventas	US\$	8.768.563,73	5.579,97	48.928.322.566	50.711.032.893
Documentos a cobrar	US\$	328.836,19	5.579,97	1.834.896.075	1.652.311.741
Deudores varios	US\$	41.141,42	5.579,97	229.567.889	91.930.787
Otros Activos	US\$	1.713.925,18	5.579,97	9.563.651.106	13.029.761.372
Subtotales		10.852.466,53		60.556.437,636	65.485.036,794
Total Activo		14.059.577,86		78.452.022,685	89.615.641,539
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Cuentas a pagar	US\$	186.931,54	5.600,98	1.046.999.817	10.735.777.246
Deudas financieras	US\$	4.252.175,61	5.600,98	23.816.350.523	20.138.272.016
Otros pasivos	US\$	273.413,05	5.600,98	1.531.381.025	2.177.717.889
Subtotales		4.712.520,20		26.394.731,365	33.051.767,151
Pasivo No Corriente					
Cuentas a pagar	US\$	100.000,00	5.600,98	560.098.000	1.154.926.000
Deudas financieras	US\$	7.735.123,88	5.600,98	43.324.274.139	46.918.866.772
Otros pasivos	US\$	0,00	5.600,98	0	911.204.969
Subtotales		7.835.123,88		43.884.372,139	48.984.997,741
Total Pasivo		12.547.644,07		70.279.103,504	82.036.764,891

A la fecha de emisión de estos estados contables, el tipo de cambio por dólar aplicable a los activos en moneda extranjera es de G 5.580 y de G 5.601 para los pasivos.


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Eider Nuñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Iniciado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0983) 103 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. Stroessner, Abai - 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


ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en guaraníes)

ANEXO H

INFORMACION REQUERIDA SOBRE GASTOS

RUBROS	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	TOTAL	
			Ejercicio al 31/12/2017	Ejercicio al 31/12/2016
Remuneración personal superior	581.941.152	0	581.941.152	403.677.718
Honorarios profesionales	643.797.439	580.400.240	1.224.197.679	991.573.487
Sueldos y Jornales	863.606.754	0	863.606.754	671.578.555
Contribuciones Sociales	142.651.863	0	142.651.863	109.482.637
Gastos de publicidad y propaganda	85.692.312	0	85.692.312	80.307.239
Multas y recargos impositivos	448.245.684	0	448.245.684	532.527.103
Impuestos, tasas y patentes	0	340.450.027	340.450.027	267.510.453
Gastos bancarios	248.415.794	0	248.415.794	95.026.780
Depreciación bienes de uso	238.748.918	0	238.748.918	319.153.283
Gastos no deducibles	222.147.600	0	222.147.600	67.991.449
Otros gastos	1.029.424.747	896.296.691	1.925.721.438	1.386.245.691
Totales ejercicio al 31/12/2017	4.504.672.262	1.817.146.958	6.321.819.220	0
Totales ejercicio al 31/12/2016	3.989.367.232	935.707.163	0	4.925.074.395


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Líder Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 6000
Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abai - Cel.: (0985) 601 072
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abai - 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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
ANEXO I
DATOS ESTADÍSTICOS

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del	
	Ejercicio al 31/12/2017	Ejercicio al 31/12/2016
Volúmenes de Ventas (En miles de ₡)	20.333.560	16.287.223
Cantidad de Empleados y Obreros	12	14
Consumo de Energía (En miles de ₡)	7.006	6.415
Cantidad de Sucursales	3	3

M. C.
 Lic. Martín Cálcena
 Presidente

L. N.
 Lider Núñez
 Síndico

M. D. M.
 CP. Miguel D. Miranda R.
 Contador

iniciado únicamente con
 fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 103
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. 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

Amaral & Asociados
 Asunción, 19 MAR 2018


ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ANEXO J

ÍNDICES ECONÓMICO-FINANCIEROS

ÍNDICES	Acumulado al Fin del Ejercicio	
	Ejercicio al 31/12/2017	Ejercicio al 31/12/2016
Liquidez	0,95	0,91
Endeudamiento	2,84	3,41
Rentabilidad	0,04	0,07


Lic. Martín Cálcena
Presidente


Líder Núñez
Síndico


CP. Miguel D. Miranda R.
Contador

Inicialado únicamente con
fines de identificación

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 601 072
 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

Amara & Asociados
Asunción, 19 MAR. 2018

ANEXO I – INFORME SOBRE PERSONAS VINCULADAS O RELACIONADAS
A) PARTES VINCULADAS O RELACIONADAS

Según Art. 34 de la Ley 1284/98 (indicar nombres de las partes)

Inciso a) Personas con derecho a voto que controlen 10% del Capital

Accionistas	Vinculada	Cantidad de Votos	% de Participación
Juan Manuel Battilana Peña	Accionista	21,888	99,79

Inciso b) A las sociedades anónimas en las que éstas controlen por lo menos el diez por ciento del Capital;

Nombre de la S.A.	Vinculada	Cantidad de Votos	% de Participación
No Aplicable			

Inciso c) A sus accionistas que tengan potestades de elegir en asambleas al menos un director

Accionistas	Vinculada	Cantidad de Votos	% de Participación
Juan Manuel Battilana Peña	Accionista	21,888	99,79

Inciso d) A sus directores, administradores, síndicos, auditores y apoderados

Nombre y Apellido	Cargo
Juan Manuel Battilana Peña	Accionista
Martin Calcena	Accionista
Ligia Carolina Ayala	Directora
Líder Núñez	Sindico
Gustavo Liesegang	Apoderado

d.2)

Nombre y Apellido	Factor de Vinculación
Beatriz Maria Battilana	Madre del accionista mayoritario, Juan Manuel Battilana Peña Bibolini

Otros: Los cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad de las personas referidas en los incisos anteriores, siempre que tengan participación en el capital de la sociedad.

Según Art. 27 de la Res. 763/04

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 (solo en el caso de inversión en acciones)
No Aplicable			

[Firma]
 COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso.- Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparenda: 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

Observación: En el caso de no registrar inversiones indicar en forma expresa esta situación.

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

Nombre de la Empresa	Valor de los Bienes Gravados	Tipo de Bien o Valor	Monto de Deuda Garantizada
No Aplicable			

Observación: En el caso de no registrar garantías indicar en forma expresa esta situación.

Según Art. 28 de la Res. 763/04: Vinculación por nivel de endeudamiento:

Vinculación por Nivel de Endeudamiento		
Persona Física o Jurídica	Vinculación	Nivel de Endeudamiento
No Aplicable		

Según Art. 1º Resolución CNV N°1257/10

Entidad Vinculada	Entidad	Factor de Vinculo
Juan Manuel Battilana	Coinpa/Cororó	Accionista

B) SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31/12/2017 y Al 31/12/2016

En forma comparativa con el mismo período del año anterior.

Pasivo

Cuentas a pagar

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

Saldos y Transacciones	31/12/2017	31/12/2016
Juan Manuel Battilana Peña	271,08 7,432	282,155,760
Beatriz Ma. Battilana	8,784,204,830	9,691,755,482

Egresos (con sus conceptos y distinguir nombre de partes relacionadas indicadas en A)

Las transacciones en el período fueron las siguientes: Obs.:
(Distinguir nombres de partes relacionadas indicadas en A)

Saldos y Transacciones	31/12/2017	31/12/2016
(Egresos) Beatriz Ma. Battilana	561,342,456	567,308,874
(Egresos) Martin Calcena	460,503,206	305,023,892
(Egresos) Ligia Carolina Ayala	204,004,530	139,021,599
(Egresos) Líder Núñez	17,900,000	17,600,000
(Egresos) Gustavo Liesegang	91,000,000	91,000,000


[Firma]
 COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2º 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

Firma del representante legal de la entidad fiscalizada y aclaración:

Martin Cálcena Simoes Lopes..... 
Presidente..... 

Ligia Carolina Ayala Ratti 
Directora.....

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 607 606
Suc. Colonia Tuparenda: 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

ANEXO B – COMPOSICIÓN ACCIONARIA
EMPRESA: COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

COMPOSICION ACCIONARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
Capital Social (de acuerdo a la Cláusula Quinta de los Estatutos Sociales) G. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidós mil millones) Representado por G. 22.000.000.000 de acciones ordinaria.

Capital Emitido G. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidós mil millones).

Capital Suscripto G. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidós mil millones).

Capital Integrado G. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidós mil millones).

Valor Nominal de las acciones G. 1.000.000 (Guaraníes Un millón) cada una.

CUADRO DEL CAPITAL SUSCRITO E INTEGRADO

N°	NOMINA DE ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	CANTIDAD DE ACCIONES	CLASE	VOTOS	MONTOS	% DE PARTICIPACION DE CAPITAL INTEGRADO
1	Juan Manuel Battilana Peña	1/1.990	1990	NOMINAL	1990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	2001/5482	3482	NOMINAL	3482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	5501/7490	1990	NOMINAL	1990	1.990.000.000	9,05%
	Juan Manuel Battilana Peña	7501/10982	3482	NOMINAL	3482	3.482.000.000	15,83%
	Juan Manuel Battilana Peña	11001/14980	3980	NOMINAL	3980	3.980.000.000	18,09%
	Juan Manuel Battilana Peña	15001/20969	5969	NOMINAL	5969	5.969.000.000	27,13%
	Juan Manuel Battilana Peña	21001/21995	995	NOMINAL	995	995.000.000	
	Total			21.888		21888	21.888.000.000
2	Martin Calcena Simoes Lopes	1991/2000	10	NOMINAL	10	10.000.000	0,05%
	Martin Calcena Simoes Lopes	5483/5500	18	NOMINAL	18	18.000.000	0,08%
	Martin Calcena Simoes Lopes	7491/7500	10	NOMINAL	10	10.000.000	0,05%
	Martin Calcena Simoes Lopes	10983/11000	18	NOMINAL	18	18.000.000	0,08%
	Martin Calcena Simoes Lopes	14981/15000	20	NOMINAL	20	20.000.000	0,09%
	Martin Calcena Simoes Lopes	20970/21000	31	NOMINAL	31	31.000.000	0,14%
	Martin Calcena Simoes Lopes	21996/22000	5	NOMINAL	5	5.000.000	0,02%
	Total			112		112	112.000.000
			22.000		22.000	22.000.000.000	100%

Firma del Representante legal de la sociedad y aclaración:

Martin Calcena Simoes Lopes
Presidente
COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

Ligia Carolina Ayala Ratti
Directora Titular

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel.: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pta. 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