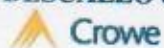


COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

**ELABORADO POR
J.C. DESCALZO & ASOC.**



**Mayo - 2019
Asunción - Paraguay**

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO

• Dictamen de los Auditores Independientes	03 - 05
• Balance General	06 - 08
• Estado de Resultados	09
• Estado de Variación del Patrimonio Neto	10
• Estado de Flujos de Efectivo	11
• Notas a los Estados Financieros	12 - 26
• Anexos Complementarios	A - J

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Identificación de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros, que se acompañan, de **COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, estado de variación del patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias, los cuales se presentan inicializados por nosotros con propósitos de identificación.

Los estados financieros del ejercicio 2017, se presentan únicamente para efectos comparativos, los mismos fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en fecha 19 de marzo de 2018 emitieron un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con el régimen contable establecido para las sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con las Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con lo requerido por las normas básicas de auditoría de estados financieros estipuladas por la Comisión Nacional de Valores – CNV (Resolución CNV N° 823/04 y sus modificaciones posteriores). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Alcance de la Auditoría

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

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

Opinión del Auditor Independiente

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición patrimonial, económica y financiera de **COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.**, al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el régimen contable establecido para sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Énfasis en Otros Asuntos

Sin modificar nuestra opinión, resulta apropiado enfatizar que la Sociedad presento un Capital de Trabajo Negativo de Gs. 6.876.206.189.- al 31 de diciembre de 2018. Esta situación, a la fecha de este informe, es revertida gradualmente a partir de la reestructuración financiera gestionada por los Directivos de la Sociedad ante las entidades respectivas y siendo obtenida a partir del mes de abril de 2019. Esta reestructuración implicó la renovación de los plazos de vencimientos de las operaciones con las entidades financieras acreedoras, tal como se menciona en la Nota 21. Esto resultará en un financiamiento a más largo plazo como lo requiere la actividad del campo.

Asunción, 16 de mayo del 2019

J.C. DESCALZO & ASOCIADOS
CROWE

Lic. Juan Carlos Descalzo, J.
Socio
Matrícula N° C - 87

ESTADOS FINANCIEROS

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

Por el ejercicio anual N° 39, iniciado el 01/01/2018 al 31/12/2018, 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 Publica N° 225, habiéndose aprobado los Estatutos Sociales según Decreto del Poder Ejecutivo N° 336 de fecha 11 de enero de 1979 e inscripto en el Registro Público de Comercio en fecha 18 de enero de 1979, bajo el N° 62, folio 128 del libro seccional respectivo.

De las Modificaciones:

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

Inscripción en la Comisión Nacional de Valores:

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

Fecha de Vencimiento del Estatuto o Contrato Social:

18 de enero del 2079

Composición del Capital

NOMINA DE ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	CANTIDAD DE ACCIONES	CLASE	VALOR NOMINAL	Monto Gs.	% de Participación de Capital Integrado
Juan Manuel Battilana Peña	1/1.990	1.990	Ordinaria Simple	1.990	1.990.000.000	9,05
Juan Manuel Battilana Peña	2.001/5482	3.482	Ordinaria Simple	3.482	3.482.000.000	15,83
Juan Manuel Battilana Peña	5.501/7490	1.990	Ordinaria Simple	1.990	1.990.000.000	9,05
Juan Manuel Battilana Peña	7.904/10982	3.482	Ordinaria Simple	3.482	3.482.000.000	15,83
Juan Manuel Battilana Peña	11004/14.590	3.980	Ordinaria Simple	3.980	3.980.000.000	18,06
Juan Manuel Battilana Peña	15.001/20.969	5.969	Ordinaria Simple	5.969	5.969.000.000	27,13
Juan Manuel Battilana Peña	21001/21995	995	Ordinaria Simple	995	995.000.000	4,52
Total		21.888		21.888	21.888.000.000	99,49
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

J. C. Descalzo & Asoc.

Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

16, MAY, 2019

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

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 202

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0985) 601 072

Suc Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Guaraníes)

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017	PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3)	2.214.425.974	404.349.944	Cuentas a Pagar (Nota 9)	8.202.312.171	1.697.606.684
Inversiones (Nota 4 - Anexo D)	5.649.847.292	866.143.812	Deudas Financieras (Nota 10)	31.179.792.029	24.088.549.372
Créditos (Nota 5)	17.392.812.585	15.616.649.478	Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	26.067.138	37.607.073
Bienes de Cambio (Nota 6)	3.548.420.260	4.349.968.184	Cargas Fiscales a Pagar (Nota 11)	62.672.315	19.547.619
Otros Activos (Nota 7)	5.324.975.175	5.831.102.560	Dividendos a Pagar	144.381.061	633.081.173
	-	-	Otros Pasivos (Nota 8 - 12)	1.391.462.759	2.092.489.113
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	34.130.481.286	27.068.213.978	TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE	41.006.687.473	28.568.881.034
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota 5 - Anexo E)	64.382.290.326	59.774.172.881	Cuentas a Pagar (Nota 9)	-	560.098.000
Bienes de Uso (Anexo A)	2.176.551.045	2.484.584.446	Deudas Financieras (Nota 10)	40.146.485.439	43.566.994.413
Otros Activos (Nota 7 - 8)	6.502.203.290	9.735.814.503	Otros Pasivos (Nota 8 - 12)	-	569.375.794
	-	-		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	73.061.044.661	71.994.571.830	TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTE	40.146.485.439	44.696.468.207
			TOTAL PASIVO	81.153.172.912	73.265.349.241
			PATRIMONIO NETO		
			Capital Social Integrado	22.000.000.000	22.000.000.000
			Reserva Legal	1.577.472.810	1.538.227.606
			Reserva de Revalúo	806.346.604	757.919.797
			Reserva Facultativa	626.863.113	626.863.113
			Reserva para Aumento de Capital	710.478.032	-
			Resultados Acumulados	89.521.968	89.521.968
			Resultado del Ejercicio	227.670.507	784.904.083
			TOTAL DE PATRIMONIO NETO	26.038.353.034	25.797.436.567
TOTAL ACTIVO	107.191.525.947	99.062.785.808	TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO	107.191.525.946	99.062.785.808

Las 21 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
16, MAY, 2019

8

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. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Guaraníes)

	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos Operativos		
Ingresos por ventas (Nota 13)	51.181.914.213	20.333.559.635
Costos por ventas (Nota 13 y Anexo F)	(12.549.177.818)	(8.802.759.860)
Descuentos y Devoluciones (Nota 13 y Anexo F)	(29.040.195.326)	-
Margen Bruto	9.592.541.069	11.530.799.775
Otros Ingresos (Nota 14)	1.311.340.730	1.822.529.274
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(591.071.751)	(1.817.146.958)
Gastos de Administración (Anexo H)	(3.974.751.822)	(4.504.672.262)
Resultado Financiero y por Tenencia (Nota 15)	(6.185.804.549)	(6.303.685.110)
Ganancia o Pérdida Ordinaria	(9.440.287.392)	(10.802.975.056)
Resultados Extraordinarios (Nota 16)	119.519.422	169.055.034
Impuesto a la Renta	(44.102.590)	(111.975.670)
Ganancia del Ejercicio	227.670.509	784.904.083

Las 21 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 10 MAY 2019

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

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Guaraníes)

Descripción	Capital Social	Reserva				Resultados		Total Patrimonio Neto
		Legal	de Revalúo	Para Aumento de Capital	Facultativa	Acumulados	Del Ejercicio	
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	21.000.000.000	1.467.735.468	667.288.490	-	626.863.113	89.521.968	1.409.842.754	25.261.251.793
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	1.409.842.754	(1.409.842.754)	-
Capitalización de Resultados	1.000.000.000	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(339.350.616)	-	(339.350.616)
Capitalización de Deudas con Accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Revalúo	-	70.492.138	90.631.308	-	-	(70.492.138)	-	90.631.308
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	784.904.083	784.904.083
Saldo al 31 de Diciembre 2017	22.000.000.000	1.538.227.606	757.919.798	-	626.863.113	89.521.968	784.904.083	25.797.436.568
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	784.904.083	(784.904.083)	-
Capitalización de Resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	(35.180.847)	-	(35.180.847)
Capitalización de Deudas con Accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Revalúo	-	39.245.204	48.426.806	-	710.478.033	(749.723.236)	-	48.426.807
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	227.670.507	227.670.507
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	22.000.000.000	1.577.472.810	806.346.604	-	1.337.341.146	89.521.968	227.670.507	26.038.353.034

Las 21 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY 2019

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

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Guaranies)

	Ejercicio al 31/12/2018	Ejercicio al 31/12/2017
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cobranzas Netas de Clientes	18.756.331.581	8.894.647.386
Efectivo pagado por Compras de Terrenos para la Venta	(5.605.505.711)	(2.228.674.020)
Efectivo pagado a Otros Proveedores y Empleados	(4.362.513.231)	(7.855.662.089)
Efectivo generado (usado) por otras actividades	(559.272.529)	3.420.412.529
Efectivo Neto de Actividades de Operación antes del Impuesto a la Renta	8.229.040.111	2.230.723.806
Impuesto a la Renta	(13.650.744)	-
Efectivo Neto de actividades Operativas	8.215.389.367	2.230.723.806
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta (Compra) de Propiedad, Planta y Equipos - Neto	226.311.775	(444.856.821)
Inversiones en Certificado de Ahorro	-	-
Efectivo Neto por (o usado) en actividades de inversión	226.311.775	(444.856.821)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) de Prestamos Financieros - Neto	(1.612.020.312)	(6.946.069.718)
Aumento (Disminución) por Emisión de Bonos	(213.543.981)	4.835.321.214
Aumento (Disminución) por Colocación de Bonos - Fideicomiso	-	(1.887.611.089)
Dividendos Pagados a Accionistas	(488.700.112)	(1.202.036.975)
Efectivo neto en actividades financieras	(2.314.264.405)	(5.200.396.568)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	466.342.773	(155.373.045)
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	6.593.779.510	(3.569.902.630)
Efectivo y su equivalente al comienzo del período	1.270.493.756	4.840.396.386
Efectivo y su equivalente al cierre del período	7.864.273.266	1.270.493.756

Las 21 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.

Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16, MAY, 2019

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

www.csa.com.py

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

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

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

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

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de Contabilización

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

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY 2019

12

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 30 de Setiembre de 2018 y 2017. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de Diciembre del 2018 fue del 3,2% (4,5% en el año 2017).

b) Moneda Extranjera

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

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

c) Concepto de Efectivo

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

d) Créditos - Provisiones para Cuentas de Dudoso Cobro

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

e) Existencias

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

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

f) Propiedad, Planta y Equipo

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

En el ejercicio 2015 y anteriores los bienes fueron revaluados y depreciados a partir del mes siguiente al de su incorporación.

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:

J. C. Deseatzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY 2019

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

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

g) Impuesto a la Renta

El Impuesto a la Renta que se carga al resultado del ejercicio a la tasa del 10%, se basa en la utilidad contable antes de este concepto, ajustada por las partidas que la Ley N°125/91 y la Ley N°2421/04 y sus reglamentaciones incluyen o excluyen para la determinación de la renta neta imponible y por el reconocimiento de eventuales cargos o ingresos originados por la aplicación del impuesto diferido.

h) Concepto de Capital

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

i) Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

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

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

j) Uso de Estimaciones

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

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY 2019

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

NOTA 3 - DISPONIBILIDADES

Las Disponibilidades se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Bancos	2,119,417,843	348,793,522
Recaudaciones a Depositar	3,497,456	43,706,822
Caja	91,510,675	11,849,600
Total Disponibilidades	2,214,425,974	404,349,944

NOTA 4 - INVERSIONES

Las inversiones se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Inversiones CDA Lloyds TSB	927,495,292	866,143,812
Inversiones CDA - Cefisa S.A.E.C.A	4,722,352,000	-
Total Inversiones	5,649,847,292	866,143,812

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

NOTA 5 - CRÉDITOS

Los créditos se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Corriente		
<u>Créditos por Venta de Lotes</u>		
Créditos por Venta	16,843,967,789	14,751,015,650
Total Créditos por Venta de Lotes	16,843,967,789	14,751,015,650
<u>Documentos a Cobrar</u>		
Documentos a Cobrar	157,528,386	408,165,493
Total Documentos a Cobrar	157,528,386	408,165,493
<u>Deudores Varios</u>		
Deudores Varios	391,316,410	457,468,335
Total Deudores Varios	391,316,410	457,468,335
Total Créditos Corriente	17,392,812,585	15,616,649,478

J. C. Desalzo & Asoc.

Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

16 MAY 2019

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 209
 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

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
No Corriente		
Créditos por Venta de Lotes		
Créditos por Venta	61,997,808,220	57,067,645,559
Total Créditos por Venta de Lotes	61,997,808,220	57,067,645,559
Deudores Varios		
Deudores Varios	826,188,271	945,057,587
Total Deudores Varios	826,188,271	945,057,587
Documentos a Cobrar		
Documentos a Cobrar	1,745,372,418	1,948,548,317
(-) Provisiones por Incobrables - Anexo E	(187,078,582)	(187,078,582)
Total Documentos a Cobrar	1,558,293,836	1,761,469,735
Total Créditos No Corriente	64,382,290,326	59,774,172,881

NOTA 6 – BIENES DE CAMBIO

Los bienes de Cambio se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Terrenos para la Venta por Lotes	3,548,420,260	4,349,968,184
Total Bienes de Cambio	3,548,420,260	4,349,968,184

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Corriente		
Interese a Vencer	4,919,170,534	4,681,831,919
Derecho Fiduciario	-	800,469,016
Anticipo de Sueldo	10,183,430	104,961,114
Seguros a Vencer	37,177,042	41,896,675
Garantía de Alquiler	8,848,900	8,848,900
I.V.A Crédito Fiscal	6,568,425	26,928,838
Intereses a Cobrar CDA	204,993,759	-
Anticipo a Acreedores Varios	15,969,578	-
Anticipo IRACIS	122,063,507	166,166,097
Total Otros Activos Corriente	5,324,975,175	5,831,102,559

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 18 MAY, 2019

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

	30 de Setiembre	
	2,018	2,017
No Corriente		
Interese a Vencer	6,502,203,290	9,003,656,098
Derecho Fiduciario	-	732,158,406
Total Otros Activos No Corriente	6,502,203,290	9,735,814,504

NOTA 8 – DERECHO Y PASIVO FIDUCIARIOS

Los Derechos Fiduciarios se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
Corriente	Gs.	Gs.
Fideicomiso de Titularización de Flujos Futuros de Caja	-	800,469,016
Total Derecho Fiduciario Corriente	-	800,469,016
No Corriente		
Fideicomiso de Titularización de Flujos Futuros de Caja	-	606,899,857
Fideicomiso de Garantía	-	125,258,549
Total Derecho Fiduciario No Corriente	-	732,158,406

Los Pasivos Fiduciarios se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
Corriente	Gs.	Gs.
Pasivo Fiduciario	-	700,122,500
Intereses a Pagar por Pasivos Fiduciarios	-	183,681,451
Total Pasivo Fiduciario Corriente	-	883,803,951
No Corriente		
Pasivo Fiduciario	-	-
Intereses a Pagar por Pasivos Fiduciarios	-	-
Total Pasivo Fiduciario No Corriente	-	-

NOTA 9 – CUENTAS A PAGAR

Las cuentas a pagar se componen como sigue:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
Corriente	Gs.	Gs.
Proveedores por Compra de Terrenos	7,749,222,000	1,046,999,817
Proveedores de Servicios	333,887,371	432,346,837
Proveedores de Compra de Activo Fijo	119,202,800	218,260,030
Total Pasivo Fiduciario Corriente	8,202,312,171	1,697,606,684
No Corriente		
Proveedores por Compra de Terrenos	-	560,098,000
Total Pasivo Fiduciario No Corriente	-	560,098,000

J. C. Descalzo & Asoc⁷
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 16 MAY 2019

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) 601 075
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel: (0985) 601 075

NOTA 10 – DEUDAS FINANCIERAS

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

Al 31 de Diciembre de 2018:
Corriente

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

J. C. Desalzo & Asoc.

 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha

16 MAY, 2019

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

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 202

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0985) 601 072

Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

www.csa.com.py

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

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

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

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

No Corriente

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

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

J. C. Descalzo & Asoc.

 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha

18 MAY 2019

 Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0983) 601 073
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel: (0983) 601 075

www.csa.com.py

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

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

Al 31 de Diciembre de 2017:

Corriente

Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en US\$	Equivalente en Gs.
Deudas Financieras Corriente US\$			
Banco Regional S.A.E.C.A	16/3/2018	\$63,402.74	355,117,479
Banco Regional S.A.E.C.A	6/6/2020	\$53,846.44	301,592,834
Banco Regional S.A.E.C.A	25/8/2018	\$106,706.85	597,662,933
Banco Continental SAECA	3/4/2018	\$156,020.42	873,867,252
Banco Continental SAECA	30/4/2020	\$76,273.98	427,209,037
Banco Continental SAECA	20/5/2020	\$213,688.30	1,196,863,895
Banco Continental SAECA	2/9/2021	\$28,269.62	158,337,576
Banco Continental SAECA	17/3/2021	\$169,904.09	951,629,410
Banco Continental SAECA	4/7/2021	\$100,295.04	561,750,513
Banco Continental SAECA	9/11/2021	\$57,178.11	320,253,451
Banco Continental SAECA	14/7/2022	\$60,107.40	336,660,345
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$76,671.19	429,433,802
Banco Familiar SAECA	16/6/2018	\$32,911.16	184,334,749
Banco Familiar SAECA	16/9/2019	\$46,470.26	260,278,997
Banco Familiar SAECA	25/5/2020	\$40,386.38	226,203,307
Banco Itaú Paraguay S.A	20/5/2018	\$173,243.40	970,332,819
Banco Itaú Paraguay S.A	30/4/2019	\$131,178.53	734,728,323
Banco Itaú Paraguay S.A	30/4/2020	\$163,948.85	918,274,230
Banco Sudameris Bank	22/7/2021	\$42,857.14	240,041,984
BBVA S.A	3/5/2019	\$171,985.38	963,286,674
BBVA S.A	18/7/2018	\$4,117.89	23,064,220
BBVA S.A	8/5/2020	\$36,458.22	204,201,761
BBVA S.A	7/5/2021	\$39,350.14	220,399,347
BBVA S.A	30/6/2022	\$56,569.86	316,846,654
Banco GNB Paraguay S.A	11/9/2019	\$184,035.20	1,030,777,474
Banco GNB Paraguay S.A	27/4/2021	\$24,562.52	137,574,183
Banco GNB Paraguay S.A	21/9/2021	\$38,360.00	214,853,593
Banco GNB Paraguay S.A	1/4/2018	\$209,041.10	1,170,835,020
Banco GNB Paraguay S.A	11/6/2018	\$52,342.47	293,169,128
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$40,000.00	224,039,200
Banco Sabadell	1/11/2018	\$150,000.00	840,147,000
CEPAGRO	28/2/2018	\$218,000.00	1,221,013,640
Financiera El Comercio S.A.E.C.A	2/4/2018	\$138,376.51	775,044,065
Financiera Rio S.A.	16/7/2018	\$251,186.30	1,406,889,443
Financiera Rio S.A.	30/3/2018	\$259,902.50	1,455,708,704
Financiera Rio S.A.	20/7/2018	\$249,336.99	1,396,531,491
Total Deudas Financieras Corriente US\$		\$3,916,984.98	21,938,954,533

J. C. Descalzo & Asoc.²⁰

Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

16 MAY 2019

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Pto - Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0985) 601 072
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 777 777

www.csa.com.py

Deudas Financieras Corriente Gs.			
Banco Bilbao Viscaya Argentina	04/09/2019	-	265,693,699
Total Deudas Financieras Corriente Gs.			265,693,699

Deudas con Partes Relacionadas Corriente US\$			
Beatriz Maria Battilana Peña	30/12/2022	\$110,000.04	616,108,024
Juan Manuel Battilana Peña		\$48,400.00	271,087,432
Total Deudas con Partes Relacionadas Corriente US\$		\$158,400.04	887,195,456

Emisión de Bonos - Corriente US\$			
Serie I	09/12/2020	\$48,482.88	271,551,641
Serie II	10/06/2021	\$49,726.03	278,514,483
Serie III	09/12/2021	\$50,969.18	285,477,349
Serie V	09/12/2021	\$2,500.00	14,002,450
Serie VI	17/06/2022	\$25,112.50	140,654,610
Total Emisión de Bonos - Corriente US\$		\$176,790.59	990,200,533

Sobregiros Bancarios - Corriente			
			6,505,150
Total Deudas Financieras Corriente		\$4,252,175.61	24,088,549,372

No Corriente

Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en US\$	Equivalente en Gs.
Banco Regional S.A.E.C.A	6/6/2020	\$93,418.10	523,232,910
Banco Regional S.A.E.C.A	30/4/2019	\$170,000.00	952,166,600
Banco Continental SAECA	30/4/2020	\$131,934.29	738,961,320
Banco Continental SAECA	20/5/2020	\$380,805.92	2,132,886,342
Banco Continental SAECA	17/3/2021	\$426,496.58	2,388,798,815
Banco Continental SAECA	4/7/2021	\$253,647.18	1,420,672,782
Banco Continental SAECA	2/9/2021	\$71,518.35	400,572,848
Banco Continental SAECA	9/11/2021	\$145,303.02	813,839,309
Banco Continental SAECA	14/7/2022	\$196,550.16	1,100,873,515
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$252,438.26	1,413,901,645
Banco Familiar SAECA	16/9/2019	\$42,483.48	237,949,122
Banco Familiar SAECA	25/5/2020	\$70,805.80	396,581,870
Banco Itaú Paraguay S.A	30/4/2019	\$121,135.43	674,477,121
Banco Itaú Paraguay S.A	30/4/2020	\$294,860.27	1,651,506,475
Banco Sudameris Bank	22/7/2021	\$173,707.07	972,929,825
BBVA S.A	3/5/2019	\$156,754.43	877,978,427
BBVA S.A	8/5/2020	\$65,178.08	365,061,123
BBVA S.A	7/5/2021	\$101,976.16	571,166,433
BBVA S.A	30/6/2022	\$196,364.92	1,099,835,990
Banco GNB Paraguay S.A	11/9/2019	\$447,040.73	2,503,866,188
Banco GNB Paraguay S.A	27/4/2021	\$62,672.82	351,029,211
Banco GNB Paraguay S.A	21/9/2021	\$98,655.01	552,564,738
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$77,000.00	431,275,460
Total Deudas Financieras No Corriente US\$		\$4,030,746.06	22,572,128,069

Deudas Financieras No Corriente Gs.			
Banco Bilbao Viscaya Argentina	04/09/2019	-	242,720,274
Total Deudas Financieras No Corriente Gs.			242,720,274

J. C. Descalzo & Asoc. 11

 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha

15 MAY, 2019

 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) 601 075
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

Deudas con Partes Relacionadas No Corriente US\$			
Beatriz Maria Battilana Peña	30/12/2022	\$1,458,333.51	8,168,096,806
Total Deudas con Partes Relacionadas No Corriente US\$		\$1,458,333.51	8,168,096,806

Emisión de Bonos - No Corriente US\$			
Serie I	09/12/2020	\$597,232.88	3,345,089,416
Serie II	10/06/2021	\$624,794.52	3,499,461,611
Serie III	09/12/2021	\$653,469.18	3,660,067,802
Serie V	09/12/2021	\$37,825.98	211,862,584
Serie VI	17/06/2022	\$332,721.75	1,863,567,853
Total Emisión de Bonos - No Corriente US\$		\$2,246,044.31	12,580,049,266

Total Deudas Financieras No Corriente		\$7,735,128.88	43,566,994,413
--	--	-----------------------	-----------------------

NOTA 11 – CARGAS FISCALES A PAGAR

Las Cargas Fiscales a Pagar se componen de:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
I.V.A a Pagar	62,672,315	-
Impuesto a la Renta a Pagar - Neto de Anticipos	-	19,547,619
Total Cargas Fiscales a Pagar	62,672,315	19,547,619

NOTA 12 – OTROS PASIVOS

Los Otros Pasivos se componen de:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Corriente		
Pasivo Fiduciario	-	883,803,951
Ingresos Diferidos por Venta de Lotes	1,100,279,444	600,889,541
Intereses a Devengar	228,705,938	196,342,203
Otros Pasivos	62,477,377	411,453,418
Total Otros Pasivos Corriente	1,391,462,759	2,092,489,113
No Corriente		
Ingresos Diferidos por Venta de Lotes	-	569,375,793
Pasivo Fiduciario	-	-
Total Otros Pasivos No Corriente	-	569,375,793

J. C. Descalzo & Asoc.

Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

16 MAY 2019

22

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

NOTA 13 – INGRESOS Y COSTOS POR VENTAS.

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

Al 31 de Diciembre de 2018				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
Venta de Lotes	50,925,898,852	(12,292,827,638)	(29,040,195,326)	9,592,875,888
Venta de Granos	256,015,361	(256,350,180)	-	(334,819)
Total	51,181,914,213	(12,549,177,818)	(29,040,195,326)	9,592,541,069

Al 31 de Diciembre de 2017				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
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

NOTA 14 – OTROS INGRESOS

Los Otros Ingresos se componen de:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Intereses Cobrados	416,023,518	518,674,810
Servicio de Titulación	355,453,275	641,522,561
Tasa de Transferencia	135,190,438	119,746,649
Otros Ingresos	404,673,499	542,585,255
Total Otros Ingresos	1,311,340,730	1,822,529,275

NOTA 15 – RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA

El Resultado Financiero y por Tenencia se compone de:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Ingresos Financieros y por Tenencia	Gs.	Gs.
Ganancia por Variación de Cotización - Neto	466,342,773	-
Ganancia por Variación en Inversiones - Tenencia	-	41,544,208
Intereses Ganados - CDA	-	-
Total Ingresos Financieros y por Tenencia	466,342,773	41,544,208

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 16 MAY 2019

23

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

Egresos Financieros		
Pérdida por Variación de Cotización - Neto	-	(435,411,879)
Intereses Pagados	(6,652,147,322)	(5,853,269,239)
Honorarios Fiduciarios	-	(56,548,200)
Total Egresos Financieros	(6,652,147,322)	(6,345,229,318)
Total Resultado Financiero y por Tenencia	(6,185,804,549)	(6,303,685,110)

NOTA 16 – RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los Resultados Extraordinarios se componen de:

	31 de Diciembre	
	2,018	2,017
	Gs.	Gs.
Resultado por Venta de Bienes de Uso (Neto)	119,519,422	169,055,034
Desafectación de Provisiones	-	-
Total Resultados Extraordinarios	119,519,422	169,055,034

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 G\$1.960.000.000 estableciéndose así un capital de G\$2.000.000.000.

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

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

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

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

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

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 16 MAY 2019

24

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

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 Gs. 22.000.000.000.

Al 31 de Diciembre de 2018 la composición accionaria era la siguiente:

Accionistas	Números de Acciones	Valor Suscripto
Juan Manuel Battilana Peña	21,888	21,888,000,000
Martin Calcena Simoes López	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 2018, 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 2018, la Sociedad no recibió sanciones de ningún organismo contralor.

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES

Es importante mencionar que con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio 2018, los Directivos de la Sociedad, atendiendo el bajo rendimiento de la cosecha de soja afectado por el clima, la cual afectan directamente a los clientes de la Sociedad, procedieron a realizar reestructuraciones de las deudas contraídas con las entidades financieras, las cuales algunos ya fueron reestructurados y otros se siguen negociando, las cuales se estiman ser concretadas en los próximos meses, a continuación se expone:

- BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A.: reestructuración a 10 años de plazo, firmada el 25/04/19. Separada en 2 proformas (garantía hipotecaria y fiduciaria).

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY 2019

25

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 601 606
 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

- BANCO RIO: pago parcial de la deuda y refinanciación a Julio/19, firmada el 26/04, mientras se constituyen las garantías hipotecarias para reestructurar a 3 años.
- CEFISA: pago parcial de la deuda y refinanciación a Julio/19, firmada el 26/04, mientras se constituyen las garantías hipotecarias para reestructurar a 3 años.
- BBVA: negociación de deuda a 5 años, en etapa de negociación.
- ITAU y GNB: negociación de deuda a 5 años, en etapa de negociación.
- BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.: negociación de deuda a 3 años, en etapa de negociación.
- BANCO REGIONAL: negociación de deuda a 3 años, en etapa de negociación.

J. C. Desatzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha²⁶
16, MAY, 2019.

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

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Guaraníes)

Bienes de Uso

Cuentas	Valores de Origen						Depreciaciones				Anevo A
	Al inicio del Ejercicio	Altas y transf. Del Ejercicio	Bajas del Ejercicio	Revalúo del Ejercicio	Al cierre del Ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Alíás del ejercicio	Bajas del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto Resultante	
Sujetos a Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muebles y Equipos	359.396.241	2.712.727	-	5.845.630	367.954.598	(121.605.396)	(39.199.716)	-	(160.805.113)	207.149.485	
Utiles y Enseres	12.940.390	-	-	6.347	12.946.737	(4.278.770)	(1.379.269)	-	(5.658.039)	7.288.698	
Mejoras en Predio Ajeno	28.510.384	-	-	199.384	28.709.768	(9.488.298)	(3.058.570)	-	(12.546.867)	16.162.901	
Herramientas y Equipos	1.118.703	-	-	13.564	1.132.267	(374.203)	(120.625)	-	(494.828)	637.439	
Equipos de Informática	143.911.920	-	-	872.155	144.784.075	(47.849.721)	(15.424.443)	-	(63.274.164)	81.509.911	
Transporte Terrestre	1.341.169.210	-	(279.445.727)	23.623.338	1.085.346.821	(358.696.510)	(115.626.460)	255.666.303	(218.656.668)	866.690.153	
Equipos de Comunicación	12.989.713	-	-	291.087	13.280.800	(4.389.175)	(1.414.858)	-	(5.804.033)	7.476.767	
Instalaciones	104.116.726	135.181	-	1.729.830	105.981.737	(35.025.928)	(11.290.670)	-	(46.316.598)	59.665.139	
Inmuebles G2	778.652.096	-	-	24.562.947	803.215.043	(265.454.717)	(85.569.802)	-	(351.024.518)	452.190.525	
Software	128.702.343	-	-	-	128.702.343	(42.534.866)	(13.711.190)	-	(56.246.056)	72.456.287	
Edificios	687.266.850	-	-	19.174.207	706.441.057	(233.471.861)	(75.260.071)	-	(308.731.932)	397.709.125	
Mejoras en Edificios	13.449.410	-	-	76.244	13.525.654	(4.470.096)	(1.440.944)	-	(5.911.040)	7.614.614	
Totales al 31.12.2018	3.612.223.986	2.847.988	(279.445.727)	76.394.733	3.412.020.900	(1.127.639.540)	(363.496.618)	255.666.303	(1.235.469.855)	2.176.551.045	
Totales al 31.12.2017	3.358.518.591	613.911.855	(424.103.505)	90.631.308	3.638.958.249	(1.165.092.941)	(238.748.919)	249.468.057	(1.154.373.803)	2.484.584.446	

J. C. Desealzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
16 MAY, 2019

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Guaraníes)

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

Denominación y características de los valores Emisor	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrón Proporc.	Valor de Libres	Valor de Cotización	Información sobre el Emisor					
								% de Cotización	Actividad Principal	Capital	Según Último Balance Patr. Neto		
Inversiones Temporarias													
Totales Ejercicio al 31.12.2018													
Totales Ejercicio al 31.12.2017													
NO APLICABLE													
Inversiones Permanentes (Detallar)													
Totales Ejercicio al 31.12.2018													
Totales Ejercicio al 31.12.2017													

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 16 MAY 2019

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

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Guaraníes)

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	Valor de Costo	Amortización	Valor de Cotización	Valor registrado al 31/12/2018	Anexo D Valor registrado al 31/12/2017
Inversiones Corrientes					
Inversiones en Entidad del País					
Cefisa S.A.E.C.A	4.722.352.000		4.722.352.000	4.722.352.000	-
Inversiones en Entidad del Exterior					
Banco Sabadell S.A	927.495.292	-	927.495.292	927.495.292	866.143.812
Subtotal	5.649.847.292	-	5.649.847.292	5.649.847.292	866.143.812
Inversiones no corrientes					
(Detallar)	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-
Totales ejercicio	5.649.847.292	-	5.649.847.292	5.649.847.292	866.143.812

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 16 MAY 2019

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en Guaraníes)

PREVISIONES

RUBROS	Saldos al inicio del Ejercicio	Aumentos (*)	Disminución (*)	Saldos al 31/12/2018	Anexo E	
					Saldos al 31/12/2017	Saldos al 31/12/2017
Deducciones del Activo						
Créditos	187.078.582	-	-	187.078.582	187.078.582	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Total	187.078.582	-	-	187.078.582	187.078.582	-
Incluidas en el Pasivo						
Total						

J. C. Descalzo & Asoc.

Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 16 MAY 2019

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en Guaraníes)

COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O SERVICIOS PRESTADOS

DETALLE	Ejercicio al 31/12/2018	Ejercicio al 31/12/2017
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		ANEXO F
Existencias al Comienzo del Período	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
Compras del Ejercicio	11.747.629.894	8.117.912.498
a) Compras de Terrenos	11.491.279.714	7.456.132.458
b) Compras de Granos	256.350.180	661.780.040
Existencia al cierre del ejercicio	3.548.420.260	4.349.968.184
Terrenos para la Venta por Lotes	3.548.420.260	4.349.968.184
Granos para la Venta	0	0
Costo por Venta de Lotes	12.292.827.638	8.140.979.820
Costo por Venta de Granos	256.350.180	661.780.040
COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS	12.549.177.818	8.802.759.860

J. C. Descalzo & ASOC.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 16 MAY 2019

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

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en Guaraníes)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	ANEXO G	
	Clase	Monto		Monto al 31/12/2018	Monto al 31/12/2017
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	US\$	354.148,88	5.960,14	2.110.776.906	257.080.322
Créditos por Ventas	US\$	2.416.870,32	5.960,14	14.404.885.469	10.856.228.978
Documentos a Cobrar	US\$	18.312,53	5.960,14	109.145.241	330.164.764
Deudores Varios	US\$	30.500,00	5.960,14	181.784.270	172.979.070
Inversiones	US\$	947.938,69	5.960,14	5.649.847.292	866.143.812
Intereses a Vencer	US\$	817.475,04	5.960,14	4.872.265.685	-
Otros Activos	US\$	-	5.960,14	-	5.412.988.102
Subtotales	\$	4.585.245,46		27.328.704.863	17.895.585.048
Activo No Corriente					
Créditos por Ventas	US\$	8.875.576,85	5.960,14	52.899.680.606	48.928.322.566
Documentos a Cobrar	US\$	280.140,57	5.960,14	1.669.677.016	1.834.896.075
Deudores Varios	US\$	8.275,07	5.960,14	49.320.574	229.567.889
Intereses a Vencer	US\$	1.090.948,08	5.960,14	6.502.203.290	-
Otros Activos	US\$	-	5.960,14	-	9.563.651.107
Subtotales	\$	10.254.940,57		61.120.881.486	60.556.437.637
Total Activos	\$	14.840.186,03		88.449.586.349	78.452.022.685
PASIVOS					
Pasivo Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	1.300.000,00	5.960,94	7.749.222.000	1.046.999.817
Deudas Financieras	US\$	5.189.965,30	5.960,94	30.937.071.755	23.816.350.523
Otros Pasivos	US\$	38.367,43	5.960,94	228.705.938	1.531.381.025
Subtotales	\$	6.528.332,73		38.914.999.693	26.394.731.365
Pasivo No Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	-	5.960,94	-	560.098.000
Deudas Financieras	US\$	6.734.925,27	5.960,94	40.146.485.438	43.324.274.139
Otros Pasivos	US\$	-	5.960,94	-	-
Subtotales	\$	6.734.925,27		40.146.485.438	43.884.372.139
Total Pasivo	\$	13.263.258,00		79.061.485.131	70.279.103.504

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 16 MAY 2019

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 Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0985) 601 072
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Guaraníes)

INFORMACIÓN REQUERIDA SOBRE GASTOS Y COSTOS.

RUBROS	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	ANEXO H	
			TOTAL	Ejercicio al 31/12/2017
Remuneración Personal Superior	489.804.062	-	489.804.062	581.941.152
Honorarios Profesionales	163.649.902	284.882.085	448.531.987	1.804.597.919
Sueldos y Jornales	540.875.266	-	540.875.266	863.606.754
Contribuciones Sociales	102.667.159	-	102.667.159	142.651.863
Gastos de Publicidad y Propaganda	19.522.721	-	19.522.721	85.692.312
Multas y Recargos Impositivos	5.966.652	-	5.966.652	448.245.684
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	165.341.034	165.341.034	340.450.027
Gastos Bancarios	275.028.631	-	275.028.631	248.415.794
Depreciación Bienes de Uso	363.496.618	-	363.496.618	238.748.918
Gastos No Deducibles	163.286.147	-	163.286.147	222.147.600
Otros Gastos	1.850.454.665	140.848.632	1.991.303.297	1.925.721.434
Totales al 31.12.2018	3.974.751.822	591.071.751	4.565.823.573	-
Totales al 31.12.2017	4.504.672.262	1.817.146.958	-	6.321.819.220

J. C. Descalzo & ASOC.
Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha 16. MAY. 2019.

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 Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en Guaraníes)

DATOS ESTADÍSTICOS

ANEXO I

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del	
	Ejercicio al 31/12/2018	Ejercicio al 31/12/2017
Volumen de producción	-	-
Volumenes de Ventas	22.141.719	20.333.560
Cantidad de Empleados y Obreros	12	12
Consumo de Energía	26.850	7.006
Cantidad de Sucursales	3	3
(Otros)	-	-

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
10 MAY, 2019

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

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en Guaraníes)

INDICES ECONOMICO - FINANCIEROS

INDICES	ANEXO J	
	Acumulado al Fin del Ejercicio Ejercicio al 31/12/2018	Ejercicio al 31/12/2017
Liquidez (1)	0,83	0,95
Endeudamiento (2)	3,12	2,84
Rentabilidad (3)	0,01	0,03
(1) Activo Corriente Pasivo Corriente	34.130.481.286 41.006.687.473	27.068.213.978 28.568.881.034
(2) Total del Pasivo Patrimonio Neto	81.153.172.912 26.038.353.034	73.265.349.241 25.797.436.567
(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta x 100 Patrimonio Neto Excluido el Resultado del Ejercicio	227.670.509 25.810.682.527	784.904.083 25.012.532.484

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 Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel: (0985) 601 075

www.csa.com.py

Anexo 1 Resolución CG N° 23/16
Composición de la Cartera de Crédito al 31/12/2018

Situación	Monto en Gs.	Previsiones	
		En Gs.	% Previsión s/ Cartera
A. Total Cartera no Vencida	65,382,666,605		
Cartera Vencida			
Normal (1)	16,392,436,297		
En Gestión de Cobro	187,078,582	187,078,582	100%
En Gestión de Cobro Judicial	-		
B. Total Cartera Vencida	16,579,514,879		
Total de la Cartera de Créditos al 31/12/2018	81,962,181,484		
(-) Total Previsiones al 31/12/2018	(187,078,582)		
Total Neto de Cartera de Créditos al 31/12/2018	81,775,102,902		
Observaciones			
Criterios de Clasificación Utilizados			
Normal (1)	de 1 a 90 días de atraso		
En Gestión de Cobro	de 91 a 150 días de atraso		
En Gestión de Cobro Judicial	de 150 a más días de atraso		

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	99,49

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	99,49

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

d.1)

Nombre y Apellido	Cargo
Juan Manuel Battilana Peña	Accionista
Martin Calcena	Accionista
Silvio Cesar Wagner	Director
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			

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

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

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 30/12/2018 y Al 31/12/2017

En forma comparativa con el mismo periodo del año anterior.

Pasivo

Cuentas a pagar

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

Saldos y Transacciones	31/12/2018	31/12/2017
(Pasivo) Juan Manuel Battilana Peña	288,509,496	271,087,432
(Pasivo) Beatriz Ma. Battilana	8,693,038,493	8,784,204,830

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	31/12/2018	31/12/2017
(Egresos) Beatriz Ma. Battilana	575,170,622	567,308,874
(Egresos) Martín Calcena	311,776,201	460,503,206
(Egresos) Líder Nuñez	15,000,000	17,900,000
(Egresos) Silvio César Wagner	301,838,667	289,104,842
(Egresos) Gustavo Liesegang	91,000,000	91,000,000

Firma del representante legal de la entidad fiscalizada y aclaración:

Martín Calcena Simoes Lopes.....

Presidente

Juan Manuel Battilana Peña

Vice Presidente

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

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

INFORME DEL SÍNDICO CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE CERRADO AL 31.12.2018 DEL EJERCICIO QUE CIERRA AL 31.12.2018

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 01.10.2018 al 31.12.2018, del ejercicio que cierra al 31.12.2018.

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 31.12.2018 del ejercicio que cierra al 31.12.2018.

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 Nuñez González
Síndico Titular

Asunción, 23 de mayo de 2019

INFORME DEL SÍNDICO

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 2018

Detalle de las Cuentas Privilegiadas:

Cuentas	31/12/2018
Cuentas a Pagar Bancarias y Financieras - Corrientes	30,235,578,895
Banco Continental SAECA	5,142,782,864
Banco Familiar SAECA	626,559,172
Banco GNB Paraguay S.A	5,753,330,832
Banco Itaú Paraguay S.A	1,633,663,860
Banco Regional SAECA	1,945,833,519
Banco Sudameris Bank	335,941,590
BBVA S.A	1,929,179,464
CEPAGRO	1,490,235,000
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	4,270,870,447
Financiera Rio S.A.	5,146,027,582
Emisión de Bonos	1,055,836,803
Banco Sabadell	905,317,763
Cuentas a Pagar Comerciales - Corrientes	7,749,222,000
Proveedores	7,749,222,000
Cuentas a Pagar Sociales y Fiscales- Corrientes	233,120,514
Remuneración y Carga Sociales a Pagar	26,067,138
Carga Fiscales a Pagar	62,672,315
Dividendos a Pagar	144,381,061
Otras Deudas - Corriente	743,176,667
Otros Pasivos	743,176,667
	-
Subtotal Corriente	38,961,098,076

Cuentas a Pagar Bancarias y Financieras - No Corrientes	31,286,582,531
Banco Continental SAECA	7,911,337,393
Banco Familiar SAECA	201,132,488
Banco GNB Paraguay S.A	1,502,141,501
Banco Itaú Paraguay S.A	846,061,548
Banco Regional SAECA	264,247,993
Financiera Río S.A.	2,141,104,316
Banco Sudameris Bank	592,292,411
BBVA S.A	592,292,411
Emisión de Bonos	12,300,869,054
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	4,935,103,416
Cuentas a Pagar Comerciales - No Corrientes	-
Proveedores	-
Otras Deudas - No Corriente	-
Pasivo Fiduciario	-
Subtotal No Corriente	31,286,582,531
Total Cuentas a Pagar	70,247,680,607

.....
 Lic. Líder A. 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



ACTA DE DIRECTORIO N° 321

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 23 días del mes de mayo de 2019, siendo las 10:00 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 el Síndico Titular Lic. Líder Nuñez González, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

Único) Aprobación de los Estados Contables del trimestre cerrado al 31/12/2018, para su presentación ante la CNV y la BVPASA.

EXPOSICIONES

Abierta la sesión el Presidente informa que se ha convocado a esta reunión para analizar los informes contables correspondiente al trimestre cerrado al 31/12/2018, 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 31/12/2018: 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 10:30 horas, firmando el Acta los Directores presentes y el señor Síndico.