

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES  
EXTERNOS INDEPENDIENTES**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
COMPARATIVO AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**MARZO DE 2024**

## OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los Señores  
Presidente y Miembros del Directorio de  
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
Asunción, Paraguay

### *Identificación de los estados financieros objeto de la auditoría*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EMSA INMOBILIARIA S.A. que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2023 y sus correspondientes Estados de Resultado, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo; así como sus notas que contienen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas. Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio anterior finalizados al 31 de diciembre de 2022; que se presentan a efectos comparativos, fueron auditados por AYCA – Auditores y Consultores Asociados, y sobre los mismos emitieron una opinión sin salvedades en fecha 24 de marzo de 2023.

### *Responsabilidad del Directorio sobre los estados financieros.*

El Directorio de EMSA INMOBILIARIA S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas, reglamentaciones e instrucciones financieras emitidas por la Superintendencia de Valores y Normas Contables vigentes en Paraguay. Dicha responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de los mismos de forma tal que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### *Responsabilidad del Auditor.*

Nuestra responsabilidad como auditores independientes es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas básicas para la auditoría externa de los estados financieros de entidades fiscalizadas por la Superintendencia de Valores (Resolución CNV CG N° 35/23) y Normas de auditoría dictadas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría implica realizar procedimientos de auditoría para obtener evidencias acerca de los importes y las aseveraciones y revelaciones adecuadas efectuadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error.

Al efectuar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera lo adecuado del sistema de control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la misma. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas; la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por el Directorio, y la evaluación de la correcta presentación de los mismos tomados en su conjunto. Consideramos que las evidencias de auditoría que hemos obtenido, son suficientes y apropiadas para sustentar, con una base razonable; nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación económica y financiera de EMSA INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2023; los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y las variaciones en sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con normas, reglamentaciones e instrucciones financieras emitidas por la Superintendencia de Valores y Normas de auditoría dictadas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Atentamente,

**Dr. Luis A. Casco B.**  
Socio Director

**Russell Bedford Paraguay**  
Mat. Prof. CCP N° F-65  
Reg. CNV N° AE-043  
Reg. INCOOP Categoría 1 N° 78/14  
Reg. Cat. N° 1 auditor tributario 005/19  
Reg. Auditor especializado PLA/FT - SEPRELAD s/Resol. 210/23

22 de marzo de 2024  
Asunción, Paraguay