

EMSA INMOBILIARIA, S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES  
EXTERNOS INDEPENDIENTES

POR EL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
COMPARATIVO AL  
31 DE DICIEMBRE  
DE 2015

MARZO DE 2017

Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR. 2017**  
Casco & Asociados<sup>s</sup> Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012  
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**MARZO DE 2017**

**ÍNDICE**

**CONTENIDO**

**A. INFORME DE AUDITORIA**

- Opinión de los Auditores Externos Independientes

**B. ESTADOS FINANCIEROS**

- Información General de la Entidad
- Balance General
- Estado de Resultado
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Variación del Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros

Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 129/2012  
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEP/RELEO  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

A. INFORME DE AUDITORÍA

Identificación con el Dictamen de:  
Fecha 10 MAR 2017  
CASCO & ASOCIADOS Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB, N° 120/2012  
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7




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 patrimonial y financiera de Emsa Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2016; 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 Comisión Nacional de Valores y con normas contables vigentes en Paraguay.



**Dr. Luis A. Casco B.**  
Socio Principal  
Mat. Prof. CCP N° C-62

**Casco & Asociados Contadores Públicos**  
Mat. Prof. CCP N° F-65  
Reg. CNV N° AE-043  
Reg. Cat. N° 1 auditor tributario N° 039/15

10 de marzo de 2017  
Asunción, Paraguay

Paraguari N° 937 casi Tte. Fariña  
Tel: 595 21 443 610 - 496 647  
Cel: 0982 887 298  
Asunción, Paraguay  
info@cascoasociados.com.py  
www.cascoasociados.com.py

Identificado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR. 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012  
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 2005012.7

B. ESTADOS FINANCIEROS

firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39715 SIB SB. N° 120/2012  
INCOOP N° 78/2014 CIV AE N° 43 SEPRELED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 592

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 31/12/2016 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR**

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO</b>	
Disponibilidades - Notas 3.1	3.588.462.666	2.658.212.791	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Créditos - Nota 3.2	3.640.917.752	2.018.330.707	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.254.292.105
Bienes de Uso- Nota 3.7	937.152.839	0	Provisiones - Nota 3.10	233.871.101
Bienes de cambio - Nota 3.4	14.149.930.105	11.242.521.070	Otros pasivos - Nota 3.11	740.611.142
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	312.991.596	10.189.102	Deudas financieras - Nota 3.12	455.876.712
Total Activo Corriente	<b>22.629.454.957</b>	<b>15.929.253.670</b>	Total Pasivo Corriente	1.421.196.940
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Créditos - Notas Estados Contables 3.6	212.528.639	469.793.898	Otros Pasivos - Nota 3.11	0
Bienes de cambio - Nota 3.4	3.926.853.044	5.871.099.345	Deudas financieras - Nota 3.12	9.297.258.255
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	575.854.438	531.370.228	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	5.226.972.588
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	49.940.301	58.756.816	Total del Pasivo no Corriente	14.524.230.843
Total del Activo no Corriente	<b>4.765.176.422</b>	<b>6.931.020.287</b>	Total del Pasivo	17.753.005.191
<b>Total del Activo</b>	<b>27.394.631.379</b>	<b>22.860.273.957</b>	<b>PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)</b>	<b>9.641.626.188</b>
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>27.394.631.379</b>
				<b>22.860.273.957</b>
<b>CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA</b>			<b>CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA</b>	
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	5.078.272.635	5.244.563.039	Regularización cuentas a cobrar - Corriente- Nota 3.14	5.078.272.635
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2.727.661.845	2.688.063.357	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente- Nota 3.14	2.727.661.845
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente- Nota 3.3	35.837.698.075	30.114.427.582	Regularización Cuentas a cobrar - No Corriente- Nota 3.14	35.837.698.075
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente- Nota 3.3	11.348.684.111	10.799.886.019	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	11.348.684.111
<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA</b>	<b>54.992.316.666</b>	<b>48.846.739.997</b>	<b>TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA</b>	<b>54.992.316.666</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

AR. DIANA GONZALEZ  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR 2017**

Casco & Asociados Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012  
INGCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEP/RELED  
Res. 355/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

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


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el ejercicio finalizado el 31/12/2016 comparativo con el periodo anterior

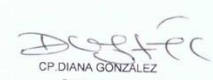
	Ejercicio Finalizado el	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>INGRESOS - Nota 5</b>		
Venta de Lotes Propios	4.522.661.829	3.417.713.016
Venta de Lotes Administrados	10.142.571.215	8.630.260.085
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	2.483.801.207	2.237.107.227
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	2.130.090.091	897.853.958
Otros Ingresos no Operativos	383.561.013	765.248.894
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>19.662.685.355</b>	<b>15.948.183.180</b>
<b>EGRESOS - Nota 6</b>		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-10.142.571.216	-8.630.260.089
Costo de Venta B.A.F	-409.091	-98.330.813
Costo de Venta de Lotes Propios	-1.173.842.352	-644.449.158
<b>Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6</b>	<b>-11.316.822.659</b>	<b>-9.373.040.060</b>
Gastos de comercialización ANEXO H	-1.011.577.564	-687.551.472
Gastos de administración ANEXO H	-1.686.214.949	-1.574.261.441
Otros gastos ANEXO H	-2.371.556.705	-1.836.066.358
Resultado financiero y por tenencia	<b>3.276.513.478</b>	<b>2.477.263.849</b>
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta	391.198.703	272.685.640
<b>Ganancia del Ejercicio Nota 4</b>	<b>2.885.314.775</b>	<b>2.204.576.209</b>

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
MR. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SB. N° 120/2012  
INCOOP N° 78/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7



Una empresa del  
GRUPO SALLUM & WENZ

**emsa**  
INMOBILIARIA

**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 592**

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO**

Por el ejercicio finalizado el 31/12/16 comparativo con el periodo anterior.

	Acorte de las acciones				Revalúos	Total	Ganancias Reservas Reserva Legal Otras reservas		resultados no operarios	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Aportes no Capitaliz.			Total	31/12/2016		31/12/2015	
<b>RUBROS</b>											
Saldo al inicio del ejercicio	3.500.000.000	0	0	0	208.171.707	3.724.983.957	425.564.536	0	5.394.536.802	7.133.952.809	5.609.344.028
* Segun estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	3.500.000.000	0	0	0	208.171.707	3.724.983.957	425.564.536	0	5.394.536.802	7.133.952.809	5.609.344.028
Subscription de acciones ordinarias (Compras de acciones)	1.500.000.000					1.500.000.000					
Capitalizacion del resultado (1)											
Capitalizacion de exornos de aportes (1)											
Distribucion de resultados acumulados (1)											
* Reserva Legal							509.173.196				
* Otras Reservas											
* Dividendos en efectivo (o en especie)											
Reveluo (Nota)					3.185.408	3.185.408					
Resultado Acumulado											
Aportes irrevocables											
Ganancia (Prestaj) del Ejercicio segun el estado de resultados									2.886.314.775	2.886.314.775	2.204.578.209
Saldo al cierre del ejercicio	5.000.000.000	0	0	0	211.357.115	5.228.169.365	934.737.732	0	8.278.851.577	9.641.626.189	7.133.952.809

Segun Asamblea Ordinaria celebrada el : 14/04/2015

*[Firma]*  
LIC. VERONICA ACEREDON  
CONTADORA

*[Firma]*  
DR. ERIC SALLUM  
PRESIDENTE

*[Firma]*  
CP. DIANA TORZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificacion con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39715 SIB S.B. N° 1202012  
RUC: 30951200000000000000000000000000  
Rns: 39512 CCP N° F-45 RUC 809530137

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**


**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
(En guaraníes)


Por el ejercicio finalizado el 31/12/2016 comparativo con el periodo anterior


VARIACION DE FONDOS	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2016	31/12/2015
Fondos al inicio del ejercicio	2.658.212.791	902.683.236
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	2.658.212.791	902.683.236
Aumento (Disminución) de fondos	930.249.874	1.755.529.555
Fondos al cierre del ejercicio	<b>3.588.462.665</b>	<b>2.658.212.791</b>
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	15.735.218.323	15.232.604.073
Costo de Ventas (Pago Neto)	-12.518.153.142	-13.033.490.783
Efectivo pagado a empleados	-1.196.182.820	-468.141.916
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	42.770.500	-1.338.913
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.609.371.970	-2.301.729.783
<b>Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos</b>	<b>-545.719.109</b>	<b>-572.097.322</b>
Impuesto a la Renta	-391.198.703	-272.685.640
<b>Efectivo Neto de actividades de operación</b>	<b>-936.917.812</b>	<b>-844.782.962</b>
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones		
Compra de propiedad, planta y equipo	-245.445.977	377.019.839
<b>Efectivo Neto en actividades de inversión</b>	<b>-245.445.977</b>	<b>377.019.839</b>
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital	1.500.000.000	500.000.000
Pago préstamos e intereses	632.613.663	2.108.380.444
Dividendos Pagados	-20.000.000	-385.087.766
	0	0
<b>Efectivo Neto en actividades de financieras</b>	<b>2.112.613.663</b>	<b>2.223.292.678</b>
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	0	0
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	930.249.874	1.755.529.555
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	2.658.212.791	902.683.236
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	<b>3.588.462.665</b>	<b>2.658.212.791</b>

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIÓN SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:

Fecha **10 MAR. 2017**

Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 3915 S19 SB, N° 120/2012  
INCOOP N° 79/2014 CNV AE N° 43 SEPRELED  
Res. 395/12 CCP N° F-65 RUC 80055013-7

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/12/2016

#### 1. INFORMACION GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD

##### 1.1 El Ente.

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

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

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

En fecha 22 de junio del 2012 Emsa Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Según consta en la Escritura N° 39, Escribana Gladys Carrillo de Codas. En el mismo acto aumentan su capital a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones); representada por trescientas cincuenta acciones nominativas (350) de Guaraníes diez millones (10.000.000) cada acción.

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

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

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARO. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO



## 2. POLITICAS CONTABLES

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros de la Sociedad son los siguientes:

### 2.1 Base para la preparación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros expuestos han sido formulados de acuerdo a Normas Contables Generalmente Aceptadas en Paraguay. Fueron preparados sobre la base de costos históricos excepto los Bienes de Uso que reflejan parcialmente los efectos de la variación en el índice de precio al consumo producido entre los meses de cierre del ejercicio anterior y el que se liquida, conforme lo establece la Resolución de Actualización de la Subsecretaría de Estado de Tributación del Ministerio de Hacienda.

### 2.2 Moneda de Cuenta:

Los estados financieros están expresados en (G) guaraníes, unidad monetaria de la República del Paraguay.

### 2.3 Reconocimiento de Ingresos y Egresos:

El ingreso sobre las ventas, son consideradas al momento de la emisión de la factura por el cobro de las cuotas de los lotes, y aquellas cuotas que se encuentran vencidas y aun no fueron pagadas de igual manera son facturadas teniendo en cuenta para tal efecto el principio de lo devengado.

La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

Para las ventas de lotes administrados, el costo del mismo es realizado con la factura que emite el Propietario de la fracción por el 100% de los ingresos recibidos y rendidos al propietario.

Todos los ingresos y egresos reflejados en el Estado de Resultado están registrados en base a los principios contables.


### 2.4 Valuación de Bienes Uso:

Los Bienes de uso se encuentran valorizados al costo de adquisición y se revalúan anualmente de acuerdo al coeficiente de revalúo determinado por el Ministerio de Hacienda, y la depreciación acumulada de los bienes de acuerdo a las disposiciones de la Ley 125/91 modificada por la Ley 2421/04, sus decretos y resoluciones basados en el año de vida útil del bien. Las depreciaciones de estos bienes son calculadas por el método lineal, aplicando una tasa suficiente para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El costo y depreciación acumulada de los bienes vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas, la utilidad o pérdida que resulte de los mismos son incluidas en el cuadro de resultados.

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO



### 2.5 Efecto de la inflación sobre los Estados Financieros

Los Estados financieros han sido preparados en base a cifras históricas y no se reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2016.

### 2.6 Moneda extranjera

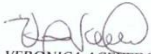
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 31 de diciembre del 2016 fue establecido el tipo de cambio 5759.23 para los activos y de 5774.63 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad a las resoluciones de la Sub Secretaría de Estado de Tributación.

## 3. INFORMACION REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

### 3.1 Disponibilidades:

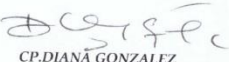
La Sociedad posee libre disponibilidad sobre las cuentas que se detallan a continuación:

DESCRIPCION	31/12/16	31/12/15
Caja y Recaudaciones a depositar	58.557.100	84.534.525
Bancos	3.529.905.565	2.573.678.266
<b>TOTAL</b>	<b>3.588.462.665</b>	<b>2.658.212.791</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRÉSIDENTE

  
ABQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE


  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO




### 3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Gasto de terceros a recuperar*	54.155.136	17.772.828
Garantía de Alquiler*	13.300.0000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.277.384	10.163.137
Intereses a Vencer	2.595.620.566	1.902.731.270
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	3.250.000	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	10.039.352
Anticipos a Proveedores	0	0
Viáticos a Reponer	0	0
Anticipo por Limpieza de Lotes	0	0
Anticipo Comisión Pronet	0	0
Anticipos a Rendir	26.044.964	47.008.284
Seguros a Vencer	4.532.881	4.320.324
Débitos a Regularizar	511.900	0
Comis a Cobrar Bancard	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	0	14.995.512
Cuotas Vencidas	937.224.921	0
Proyecto de Loteamientos	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.640.917.752</b>	<b>2.018.330.707</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARO. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 31 de diciembre del 2016 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Créditos corriente</b>	<b>7.805.934.480</b>	<b>7.932.626.396</b>
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	5.078.272.635	5.244.563.039
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.727.661.845	2.688.063.357
<b>Créditos No corriente</b>	<b>47.186.382.186</b>	<b>40.914.113.601</b>
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	35.837.698.075	30.114.427.582
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	11.348.684.111	10.799.686.019
<b>TOTAL</b>	<b>54.992.316.666</b>	<b>48.846.739.997</b>


En el rubro de cuentas a cobrar-corriente, están expuestos los saldos de todos los lotes propios de EMSA Inmobiliaria S.A. vendidos con saldos vencidos y a cobrar en el corto plazo hasta doce meses.


Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente, los saldos están compuestos por las comisiones a cobrar por Administración de Lotes de Terceros hasta doce meses. Las Cuentas a Cobrar No Corriente se refieren a los saldos a cobrar a largo plazo de más de doce meses por lotes propios vendidos.

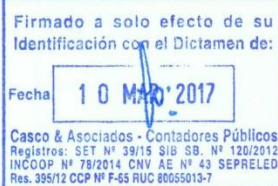
Las Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente, se expone los saldos por comisiones a cobrar a largo plazo de más de doce meses.

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARO. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

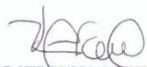


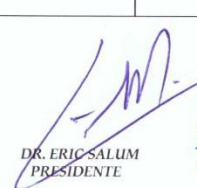
### 3.4 Bienes de Cambio:

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

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

CREDITO CORRIENTE	31/12/2016	31/12/2015
<b>INMUEBLES - LOTEADOS</b>	<b>14.149.930.105</b>	<b>11.242.521.070</b>
Fracción Yrupe	2.145.237	8.549.405
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	2.133.332	2.911.111
Fracción Yby Yau	209.172.863	231.117.415
Fracción San Carlos III Y IV	724.639.913	879.061.369
Fracción Maria Inés III	36.895.835	41.197.115
Fracción Tajy Poty	30.223.913	32.693.800
Fracción Paseo Yukyry - Luque	152.948.718	166.634.615
Fracción La Victoria - San Lorenzo	31.132.481	35.058.275
Fracción Campo Verde	243.792.304	318.388.919
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	182.727.898	204.610.359
Fracción Yvyrary - Concepción	245.547.780	269.773.775
Fracción Parques de San Ignacio	3.652.264.350	3.910.373.962
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.811.544.427	2.060.009.383
Fracción Maria Inés IV	41.382.000	46.926.000
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	861.146.423	875.509.503
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	125.517.239	130.769.230
Compra de Lotes a Plazo	525.084.100	463.812.600
Fracción Villa Arminda I	179.948.717	197.323.077
Fracción Villa Arminda II	81.836.740	88.490.136
Fracción Peñon del Norte II	211.838.830	233.903.072
Fracción Los Colonos	820.150.522	841.509.291
Fracción Lomas de Yby Yau III	202.455.239	203.898.658
Fracción Brisas delAcaray	864.296.764	0
Fracción Lomas del Yby Yau I	147.877.998	0
Fracción Lomas del Yby Yau IV	174.472.257	0
Fracción Parque de San Juan	873.841.791	0
Fracción Lomas de Yby Yau V	293.444.194	0
Fracción Punta Pinedo	1.421.468.240	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



CREDITO NO CORRIENTE	3.926.853.044	5.871.099.345
<b>INMUEBLES A LOTEAR</b>		
<b>FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO</b>		
Fracción en curso Minga Guazu Km19		
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	1.214.496.966
Fracción en Curso Propiedad de Ita	316.764.994	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	871.841.548
Fracción en Curso Cdad Horqueta	290.023.712	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	467.602.768
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.297.844.335
Fracción en Curso Peñón del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	415.820.168	352.559.379
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	146.751.876	287.619.966
Fracción en Curso Concepcion (Mercedez Zavala)	382.974.157	329.553.080
Fracción en Curso San Juan Misiones	448.857.345	457.819.870
Fracción en Curso Cdad Horqueta(Escobar)	173.465.578	0
Fracción en Curso Itagua Centro	41.898.064	0
Fracción en Curso Prop. Villarica	2.310.468	0

### 3.5 Inversiones

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

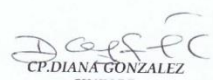
El saldo al 31 de diciembre del 2016 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Inversiones temporarias</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	5.100.000
Derechos Fiduciarios Caja Medica	5.089.104	5.089.102
Inversion Fondo Mutuo	307.902.492	
<b>Inversiones Permanentes</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>312.991.596</b>	<b>10.189.102</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 3.6 Créditos - No Corriente

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

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

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	283.096.691
Intereses a Vencer Bonos	0	186.697.207
Documentos a Cobrar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>212.528.639</b>	<b>469.793.898</b>

### 3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Bienes de Uso - Corriente	937.152.839	0
Obras en Curso	937.152.839	0
<b>Bienes de Uso - No Corriente</b>	<b>575.854.438</b>	<b>531.370.228</b>
Bienes en operación	1.002.717.319	894.829.138
Depreciación acumulada	-426.862.881	-363.458.910
<b>TOTAL</b>	<b>1.513.007.277</b>	<b>531.370.228</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SINDICO



### 3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Bienes Intangibles	160.714.892	152.782.647
Amortización acumulada	-110.774.591	-94.025.831
<b>TOTAL</b>	<b>49.940.301</b>	<b>58.756.816</b>

### 3.9 Cuentas a Pagar

Este rubro lo componen los proveedores varios y propietarios a pagar a corto plazo. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Cuentas a Pagar - Corriente</b>		
Proveedores Locales	1.042.743.196	1.138.457.288
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.209.646.909	909.790.205
Proveedor Fondo Fijo	1.902.000	7.193.388
Prov. Tarjeta de credito	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.254.292.105</b>	<b>2.055.440.881</b>


### 3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

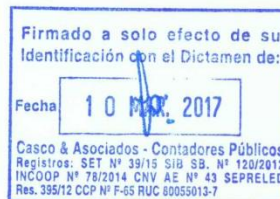
DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y jornales a pagar	47.437.148	46.736.355
Aporte y retenciones a pagar	8.704.425	9.438.182
Honorarios a Pagar	0	330.000
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	41.800.000	50.600.000
Provisiones Varias	6.792.917	3.470.000
IVA a Pagar	9.731.648	0
Impuesto a la Renta a Pagar	118.513.063	1.349.100
Retención de impuestos	891.900	0
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>233.871.101</b>	<b>111.923.637</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ABO. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO



### 3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 31 de diciembre del 2016 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Otros Pasivos - Corriente</b>		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	320.000.000	340.000.000
Créditos a Regularizar	102.990.800	0
Sobregiros Bancarios	0	0
Otros Documentos a Pagar	109.764.382	108.876.712
Escrituraciones a Pagar	10.531.147	7.000.000
Cuotas de Lotes Vencidos	197.324.813	
<b>TOTAL</b>	<b>740.611.142</b>	<b>455.876.712</b>
<b>Otros Pasivos - No Corriente</b>		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.12 Deudas financieras


Este rubro lo componen las deudas bancarias a corto plazo, En el largo plazo refleja las deudas con garantía fiduciaria. Los saldos de dicha cuenta al 31 de diciembre del 2016 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Deudas financieras -Corto Plazo</b>		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	1.421.196.940
2. Préstamos Bancarios USD.		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.421.196.940</b>
<b>Deudas financieras -Largo Plazo</b>		
1. Prestamos Caja Ande	0	717.602.839
2. Prestamos Caja Medica	4.389.630.505	5.173.855.503
3. Préstamos Bancarios	0	
4. Prestamo Cadiem	4.907.627.750	
<b>TOTAL</b>	<b>9.297.258.255</b>	<b>5.891.458.342</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



### 3.13 Bonos y Obligaciones:

Según Res. CNV N° 77/E/13 de fecha 23 de diciembre, fue aprobado el Programa de Emisión Global de Bonos G1 de Emsa Inmobiliaria S.A por un monto máximo de hasta 3.800.000.000. Y está compuesta como sigue:.

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	93.493.150	168.287.670
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	179.506.845	259.287.665
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	65.712.327	130.534.243
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	359.013.696	478.684.928
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	729.246.570	953.630.130
<b>TOTAL</b>	<b>5.226.972.588</b>	<b>5.790.424.636</b>

### 3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>Créditos Corrientes</b>	<b>7.805.934.480</b>	<b>7.932.626.396</b>
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	5.078.272.635	5.244.563.039
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.727.661.845	2.688.063.357
<b>Créditos No Corrientes</b>	<b>47.186.382.186</b>	<b>40.914.113.601</b>
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	35.837.698.075	30.114.427.582
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	11.348.684.111	10.799.686.019
<b>TOTAL</b>	<b>54.992.316.666</b>	<b>48.846.739.997</b>

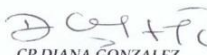
Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa por no haberse emitido aun factura en aplicación del criterio de lo percibido.

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GÓNZALEZ  
SINDICO



#### 4. Patrimonio Neto.

El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 22/06/12 En el mismo el capital asciende a Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones). Según consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 14/04/2015 integran Gs. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones) hasta completar Gs. 3.500.000.000.- (Guaraníes tres mil quinientos millones).-De esta forma el capital social quedo compuesto como sigue:

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
Capital Integrado	5.000.000.000	3.500.000.000
Reserva Legal	934.737.732	425.564.536
Reserva de Revaluó	211.357.115	208.171.707
Resultado del Ejercicio	2.885.314.775	2.204.578.209
Resultados Acumulados	610.216.566	795.638.357
<b>TOTAL</b>	<b>9.641.626.188</b>	<b>7.133.952.809</b>

#### 5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>INGRESOS</b>		
Venta de Lotes Propios	4.522.661.829	3.417.713.016
Venta de Lotes Administrados	10.142.571.215	8.630.260.085
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.483.801.207	2.237.107.227
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	2.130.090.091	897.853.958
Otros Ingresos No Operativos	383.561.013	765.248.894
<b>TOTAL</b>	<b>19.662.685.355</b>	<b>15.948.183.180</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ABG. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



#### 6. Costo de Mercaderías

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

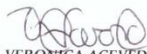
DESCRIPCION	31/12/2016	31/12/2015
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-10.142.571.216	-8.630.260.089
Costo de Venta de B.A.F	-409.091	-98.330.813
Costo de Venta Lotes Propios	-976.517.539	-644.449.158
Costo de Cuotas Vencidas	-197.324.813	
<b>TOTAL</b>	<b>-11.316.822.659</b>	<b>-9.373.040.060</b>

#### 7. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que impliquen alteraciones significativas a la estructura patrimonial y los resultados del ejercicio.

#### 8. EMPRESA EN MARCHA

No existen eventos posteriores al cierre del ejercicio con respecto a partidas que afecten la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha.



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE



DR. EDGAR E. SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO





Línea empresa del  
GRUPOS SALLUM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 592

ANEXO A

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31/12/16**

**BIENES DE USO**

Cuentas	VALOR DE ORIGEN			Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	AMORTIZACIONES			Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. del Periodo					Altas del periodo	Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo	
1. Inmuebles	0	0	0	232.101	66.152.451	0		2.841.073	0	0	0
2. Instalaciones	60.829.440	5.090.910	11.479.035	82.961	36.872.053	22.780.052		8.512.131	11.505.178	25.621.125	40.531.326
3. Herramientas y Equipos	45.177.218	3.090.909	518.139	20.901	14.157.933	31.577.119		1.631.993	523.150	28.584.072	8.287.981
4. Equipos de Oficinas	14.346.080	309.091	5.172.103	474.124	135.812.796	10.919.643		11.408.206	5.172.103	12.028.486	2.129.447
5. Muebles y Utiles	107.100.240	33.210.535	7.839.707	128.191	90.894.611	63.277.642		10.313.710	7.462.299	48.241.904	87.370.892
6. Equipos de Informática	84.292.545	14.313.782	45.151.846	1.249.541	395.902.733	121.240.061		35.694.169	45.401.532	68.129.053	24.765.758
7. Rodados	335.255.038	104.550.000	13.641.898	997.589	263.124.542	71.656.592		133.468.233	70.064.262	138.907.480	256.995.253
8. Mejora en Predio Ajeno	247.828.577	27.840.274			937.152.839	351.524.423		108.513.636	178.596.848	107.350.761	155.773.781
9. Obras en Curso	0	1.125.558.340	83.702.728	3.185.408	1.939.870.198	351.524.423				428.862.881	937.152.839
<b>Total Ejercicio 2016</b>	<b>894.829.138</b>	<b>1.125.558.340</b>	<b>278.303.510</b>	<b>5.054.200</b>	<b>894.829.138</b>	<b>351.524.423</b>	<b>0</b>	<b>108.513.636</b>	<b>178.596.848</b>	<b>428.862.881</b>	<b>1.513.007.277</b>
<b>Total Ejercicio 2015</b>	<b>966.871.295</b>	<b>201.407.153</b>			<b>894.829.138</b>	<b>351.524.423</b>	<b>0</b>	<b>108.513.636</b>	<b>178.596.848</b>	<b>383.458.910</b>	<b>531.370.228</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALLUM  
PRESIDENTE

ARCEBORG SALLUM  
VICIPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR. 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/15 SIB SR N° 10000172  
INCOOP N° 7/2014 CNV A.E. N° 43 SEP/RELD  
Rgs. 395/12 CCP N° F-65 RUC 800550137



Una empresa del  
GRUPOS SALLUM & WENZ

**emsa**  
INMOBILIARIA

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

ANEXO B

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31/12/16**

**ACTIVOS INTANGIBLES**

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			Acumuladas al inicio del periodo	%	AMORTIZACIONES			Acumuladas al 31/12/2016	Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminución			Al 31/12/16	del periodo	Bajas		
LICENCIA INFORMATICA	152.782.647	9.194.713		160.714.892	94.025.831		16.798.760		110.774.591	49.940.301
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	152.782.647	9.194.713	0	160.714.892	94.025.831	0	16.798.760	0	110.774.591	49.940.301
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	152.782.647	8.563.479	0	161.346.126	94.025.831	0	12.405.870	0	106.431.701	54.914.425

*[Signature]*  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

*[Signature]*  
DR. ERIC SANDMI  
PRESIDENTE

*[Signature]*  
APOLEDCAS SALLUM  
VICEPRESIDENTE

*[Signature]*  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SST, M. C. S. S. N.º 120/2012  
INCOOP. N.º 73/2014, C.N. N.º 1.º SEPHELED  
Res. 385/12 CCP N.º F-55 RUC 80655013-7



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

ANEXO C

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31/12/16**

**INVERSIONES, ACCIONES DEBENTURES Y OTROS TITULOS EMITIDOS EN SERIE  
PARTICIPACION EN OTRAS SOCIEDADES**

Denominación y características de los valores Emitidos	Clase	Valor Nominal Unitario	Cantidad	Valor Nominal Total	Valor Patrim. Proporcional	Valor de Libros	Valor de Cotización	% de Cotización	actividad principal	Información sobre el Emisor	
										Capital	Según último balance Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											

sin movimiento

*[Signature]*  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

*[Signature]*  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

*[Signature]*  
DR. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

*[Signature]*  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SE N° 39417 SE  
INCORPORACIÓN: SE N° 43 SEPRED  
RUC: 38512 CCP N° F-65 PUC 800550137

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.  
BALANCE GENERAL AL 31/12/16

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
<b>Inversiones Corrientes</b>					
Derechos fiduciarios	5.089.104			5.089.104	15.819.266
Inversion Fondo Mutuo	307.902.492			307.902.492	
Subtotal	312.991.596			312.991.596	15.819.266
<b>Inversiones No Corrientes</b>					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	3.926.853.044			3.926.853.044	4.354.771.929
Subtotal	3.926.853.044			3.926.853.044	4.354.771.929
<b>Total Ejercicio</b>	<b>4.239.844.640</b>			<b>4.239.844.640</b>	<b>4.370.591.195</b>

*[Firma]*  
LIC. VERÓNICA ASEVEDO N.  
CONTADORA

*[Firma]*  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

*[Firma]*  
DARÍO PERCAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

*[Firma]*  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR. 2017**  
Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET N° 3915, SIB SB, N° 120/2012  
C.O.P.A. N° 792014, C.N.V. A.E. N° 43, SEP/RELED  
Res. 99912 C.P. N° F-65 RUC 809590137



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION Nº 5/92


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**


ANEXO F

**BALANCE GENERAL AL 31/12/16**

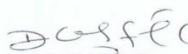
**COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O  
SERVICIOS PRESTADOS**

DETALLE	31/12/2016	31/12/2015
<b>I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
Existencias al comienzo del periodo	11.242.521.070	10.365.514.504
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	<b>11.242.521.070</b>	<b>10.365.514.504</b>
a) compras	14.224.231.694	10.250.046.626
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	-11.316.822.659	-9.373.040.060
Existencia al cierre del ejercicio	<b>14.149.930.105</b>	<b>11.242.521.070</b>
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
<b>II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS</b>		
<b>COSTO DE MERCADERÍAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS</b>	<b>11.316.822.659</b>	<b>9.373.040.060</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
PRO. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dileman de:

Fecha 10 MAR. 2017

Casco & Asociados - Contadores Públicos  
Registros: SET Nº 39/15 SIB SB. Nº 120/2012  
INCOOP Nº 78/2014 CNV AE Nº 43 SEP/LED  
Res. 395/12 CCP Nº F-65 RUC 8005613-7


ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN  
RESOLUCION Nº 5/92

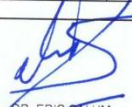
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31/12/16**

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera			Moneda Local	
	Clase	Monto \$	Cambio Vigente	31/12/2016	31/12/2015
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Banco Continental \$	us\$	0	0,00	0	0
Banco Familiar \$	us\$	123.307,08	5759,23	710.153.834	7.424.323
<b>SUBTOTALES</b>				<b>710.153.834</b>	<b>7.424.323</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$			0	571.416.763
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	209.400	5759,23	1.205.982.762	1214496966
<b>SUBTOTALES</b>				<b>1.205.982.762</b>	<b>1.785.913.729</b>
<b>TOTALES</b>				<b>1.916.136.596</b>	<b>1.793.338.052</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600	5774,63	806.138.348	811.626.024
General SA de Servicios	us\$	3.000	5774,63	17.323.890	17.441.820
Eurocar SA	us\$	7.737	5774,63	44.678.312	72.482.390
Asiana Motors SA	us\$	1.588	5774,63	9.170.112	34622012,7
Protek SRL	us\$	3666	5774,63	21.168.408	0
<b>SUBTOTALES</b>				<b>898.479.070</b>	<b>936172246,7</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>					
<b>SUBTOTALES</b>					
<b>TOTALES</b>				<b>2.814.615.667</b>	<b>2.729.510.298</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN  
RESOLUCION Nº 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 31/12/16

INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							31/12/2016	31/12/2015
Remuneración de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia				646.835.477			646.835.477	632.846.508
Honorarios y Remuneraciones por servicios				108.794.758	761.032.917		869.827.675	653.306.977
Sueldos y Jornales				470.047.345			470.047.345	427.181.934
Contribuciones Sociales				71.795.266			71.795.266	65.086.447
Regalías y honorarios por servicios técnicos				86.416.362			86.416.362	26.893.181
Gastos de publicidad y propaganda					250.544.647		250.544.647	123.575.213
Intereses, multas y recargos impositivos				2.090.295			2.090.295	5.747.880
Impuestos, tasas y contribuciones				97.056.610			97.056.610	83.633.064
Intereses a bancos e instituciones financieras				62.446.474			62.446.474	119.136.521
Amortización bienes de uso				123.983.602			123.983.602	109.242.460
Amortización Activos intangibles				16.748.760			16.748.760	15.162.728
otros gastos no detallados						2.371.556.705	2.371.556.705	1.836.066.358
Costo de venta	11.316.822.659						11.316.822.659	9.373.040.060
<b>Total ejercicio actual</b>	<b>11.316.822.659</b>	<b>0</b>		<b>1.686.214.949</b>	<b>1.011.577.564</b>	<b>2.371.556.705</b>	<b>16.386.171.877</b>	
<b>Total ejercicio anterior</b>	<b>9.373.040.060</b>	<b>0</b>		<b>1.574.261.441</b>	<b>687.551.412</b>	<b>1.836.066.358</b>		<b>13.470.919.331</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

DR. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



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


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**


ANEXO I

**BALANCE GENERAL AL 31/12/2016  
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2016	31/12/2015
Volumen de producción		
Volumen de ventas	19.662.685.355	15.948.183.180
Cantidad de Empleados y Obreros	16	12
Consumo de Energía	19.077.037	18.872.458
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

Nota: El volumen de operaciones podrá consignarse en unidades físicas, en unidades equivalentes o en algún índice que resulte apropiado para indicar el nivel de actividad.

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ABG. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



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

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/12/2016	31/12/2015
Liquidez (1)	7,01	3,94
Endeudamiento (2)	1,84	2,20
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio	0,48	0,50

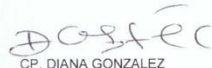
(1) <u>Activo Corriente</u>	(2) <u>Total de Pasivo</u>	(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta</u>
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo

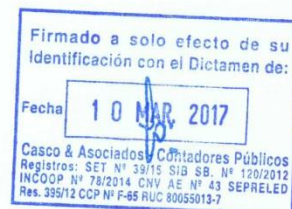
ANEXO J

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC BALUM  
PRESIDENTE

  
ABOG. EDGAR BALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO





Emsa Inmobiliaria S.A

En mi carácter de Síndico titular de la Firma Emsa Inmobiliaria S.A, Informo a continuación el detalle de las deudas corriente y no corriente al 31/12/2016

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de Cambio	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>									
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>									
1	Tarjeta Visa Oro - Continental	Extracto	31/12/2016	20/01/2017	319.000				Vigente
2	La Rural S.A. de Seguros	Factura	31/12/2016	16/01/2017	1.980.000				Vigente
3	PIRO Y S.A.	Factura	22/24/2016	24/01/2017	1.966.241				Vigente
5	BYZ SRL	Factura	26/12/2016	26/01/2017	1.400.000				Vigente
6	Mateco S.A.	Factura	28/12/2016	12/01/2017	840.000				Vigente
7	Vidriopar S.A.	Factura	21/12/2016	16/01/2017	2.680.900				Vigente
8	Asiana Motor S.A.	Factura	28/03/2014	04/01/2017	9.170.112				Vigente
9	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	28/12/2016	31/01/2017	100.410.110				Vigente
10	General S.A. de Servicios	Factura	03/04/2014	31/01/2017	17.323.890				Vigente
11	Servicio Logísticos S.A.	Factura	23/12/2016	24/01/2017	134.000				Vigente
12	Hierropar S.A.C.I	Factura	29/12/2016	26/01/2017	4.199.000				Vigente
13	Protek S.R.L.	Extracto	31/12/2016	17/01/2017	21.168.408				Vigente
14	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Factura	31/12/2016	12/01/2017	4.682.100				Vigente
15	Maria del Socorro Lopez	Factura	31/12/2016	31/01/2017	600.000				Vigente
16	Eurocar S.A.	Factura	01/01/2015	06/01/2017	44.678.312				Vigente
17	Pronet S.A.	Factura	28/12/2016	02/01/2017	276.828				Vigente
18	Jose Cristaldo Bazan	Factura	25/11/2015	31/01/2017	821.826.595				Vigente
19	Gladys S. Carrillo	Factura	30/12/2016	04/01/2017	4.300.000				Vigente
20	Formigrafica S.A.	Factura	22/12/2016	24/01/2017	3.085.500				Vigente
21	Luis Gerardo Bordon	Factura	20/12/2016	02/01/2017	1.080.200				Vigente
22	Prosegur Paraguay S.A.	Factura	01/12/2016	31/01/2017	622.000				Vigente
27	Fraciones Propietarios	Factura	20/12/2016	20/01/2017	1.209.646.909				Vigente
29	Reposicion Fondo Fijo O'leary	Factura	20/12/2016	12/01/2017	1.902.000				Vigente
<b>DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 31/12/16</b>					<b>2.254.292.105</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>OTRAS DEUDAS</b>									
	Sueldos y Jornales a Pagar		31/12/2016	05/01/2017	47.437.148				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		31/12/2016	05/01/2017	41.800.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		31/12/2016	05/01/2017	8.704.425				Vigente
	Direccion Gral. de Recaudaciones		31/12/2016	19/01/2017	9.731.648				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		31/12/2016	19/01/2017	891.900				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		31/12/2016	19/01/2017	118.513.063				Vigente
	Provisiones Varias		31/2/2016	05/01/2017	6.792.917				Vigente
	<b>SALDO PROVISIONES</b>				<b>233.871.101</b>				Vigente
	Dividendos a Pagar		31/12/2016	31/01/2017	320.000.000				Vigente
	Documento a Pagar		31/12/2016	26/02/2017	109.764.382				Vigente
	Creditos a Regularizar		31/12/2016	31/01/2017	102.990.800				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		31/12/2016	31/01/2017	2.781.147				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		31/12/2016	31/01/2017	3.900.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		31/12/2016	31/01/2017	2.200.000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		31/12/2016	31/01/2017	950.000				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		31/12/2016	31/01/2017	700.000				Vigente
	Cuota de Lotes Vendidos		31/12/2016	31/01/2017	197.324.813				Vigente
	<b>SALDO OTROS PASIVOS</b>				<b>740.611.142</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	Vigente
<b>OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 31/12/2016</b>					<b>974.482.243</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>DEUDAS FINANCIERAS</b>									
	Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979				0				
	Prestamo Amambay Cta N° 1600000245 - C.P.				0				
	<b>SALDO PRESTAMOS BANCARIOS</b>				<b>0</b>				
<b>DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 31/12/16</b>					<b>0</b>				

**TOTAL DEUDAS CORRIENTES 3.228.774.348**

**PASIVO NO CORRIENTE**

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado	Tipo de	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
1	Prestamo Caja Medica	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	30/01/2012	29/12/2016	4.389.630.505				Vigente
2	Prestamo Cadiem	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	01/04/2012	15/01/2022	4.907.627.750		0		Vigente
<b>SALDO PRESTAMOS BANCARIOS</b>					<b>9.297.258.255</b>				
3	Bonos Serie I	BONOS	17/01/2014	23/01/2018	500.000.000				Vigente
4	Bonos Serie II	BONOS	17/01/2014	22/01/2019	500.000.000				Vigente
5	Bonos Serie III	BONOS	21/11/2014	21/11/2017	500.000.000				Vigente
6	Bonos Serie IV	BONOS	21/11/2014	14/11/2019	800.000.000				Vigente
7	Bonos Serie V	BONOS	20/03/2015	12/03/2020	1.500.000.000				Vigente
8	Intereses a Pagar Bonos Serie I	INTERESES BURSATILES	17/01/2014	23/01/2018	93.493.150				Vigente
9	Intereses a Pagar Bonos Serie II	INTERESES BURSATILES	17/01/2014	22/01/2019	179.506.845				Vigente
10	Intereses a Pagar Bonos Serie III	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	21/11/2017	65.712.327				Vigente
11	Intereses a Pagar Bonos Serie IV	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	14/11/2019	359.013.696				Vigente
12	Intereses a Pagar Bonos Serie V	INTERESES BURSATILES	20/03/2015	12/03/2020	729.246.570				Vigente
<b>SALDO BONOS Y OBLIGACIONES</b>					<b>5.226.972.588</b>				
<b>DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTE AL 31/12/16</b>					<b>14.524.230.843</b>		0		
<b>OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 31/12/16</b>					0	0	0	0	

**TOTALE DEUDAS NO CORRIENTES 14.524.230.843**

**TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIENTE 17.753.005.191**

*Diana Gonzalez*  
C.P. Diana Gonzalez  
Sindico Titular

Firmado a solo efecto de su  
Identificación con el Dictamen de:  
Fecha **10 MAR. 2017**  
Casco & Asociados Contadores Públicos  
Registros: SET N° 39/16 SIB SB, N° 125/2013  
INCOOP N° 78/2014 CNY AE N° 43 SEPRELED  
Res. 399/12 CCP N° F-46 RUC 80055013-7

## MEMORIA DEL DIRECTORIO

En representación del Directorio que presido, tengo el agrado de dirigirme a los Señores Accionistas con el objeto de presentar la memoria y el informe de nuestra gestión financiera al cierre del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016.

La Memoria que presento en esta Asamblea Ordinaria expone la gestión del Directorio, resaltando los puntos relevantes y más trascendentes de este ejercicio.

En el año 2016 Emsa Inmobiliaria S.A. obtuvo una Utilidad Neta de Gs 2.885.314.775 que representa un crecimiento de 30.87% con relación al año 2015, lo que demuestra una gestión efectiva y continuo crecimiento que venimos registrando reiteradamente en los últimos ejercicios.

Hemos avanzado institucionalmente como empresa inmobiliaria, con considerables avances a nivel empresarial así como en resultados, aunque bien sabemos este último punto siempre es lo más representativo para cualquier gestión comercial.

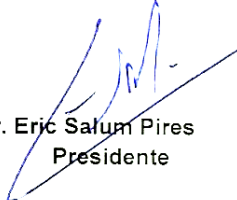
Podemos destacar la estructuración de un nuevo fideicomiso de Administración y Pagos con la Casa de Bolsas Cadiem por la suma de guaraníes tres mil millones (Gs. 3.000.000.000), con lo que hemos realizado importantes inversiones entre ellas la compra de tres propiedades en la ciudad de Itagua, Villarrica y Horqueta a ser lanzadas para la venta. que basado en los estudios y flujos proyectados confiamos serán una inversión que generará un aumento positivo en la rentabilidad comercial para el siguiente periodo.

No podemos dejar de destacar las inversiones realizadas en las sucursales del interior para una mejor imagen y contar con mejores condiciones para la atención a nuestros clientes, así como la adquisición de una sede propia para las oficinas de casa central.

Cabe resaltar también que la empresa inicio un proceso de renovación y actualización de su imagen, la que comprende el cambio del logo tipo y todas sus aplicaciones (papelería, cartelería, etc) lo que también fue acompañado de una importante inversión en medios de prensa nacionales.

Deseamos expresar nuestros agradecimientos a todos los clientes e inversores que han confiado en **Emsa Inmobiliaria SA**, de la misma manera a nuestros proveedores, accionistas y miembros del directorio por la confianza puesta en nosotros año tras año para que sigamos cosechando éxitos, lo que tampoco hubiera sido posible sin el compromiso de nuestros funcionarios.

Asunción, 4 de abril de 2017

  
Dr. Eric Safum Pires  
Presidente