



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 30/06/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/06/2017	30/06/2016
<b>INGRESOS - Nota 5</b>		
Venta de Lotes Propios	2.550.376.859	2.210.306.165
Venta de Lotes Administrados	5.486.366.248	4.909.148.648
Ingresos Administración y Comisión por lotes administrados	1.561.442.713	1.190.549.034
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	652.537.640	1.523.883.471
Otros Ingresos no Operativos	155.906.158	158.890.103
<b>Ventas netas sector Privado</b>	<b>10.406.629.618</b>	<b>9.992.777.421</b>
<b>EGRESOS - Nota 6</b>		
Costo de Venta Administración de Loteamientos	-5.486.366.248	-4.909.148.649
Costo de Venta B.A.F	-21.022.445	0
Costo de Venta de Lotes Propios	-553.883.624	-480.911.881
<b>Cotos de mercaderías (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6</b>	<b>-6.061.272.317</b>	<b>-5.390.060.530</b>
Gastos de comercialización ANEXO H	-789.745.440	-357.719.182
Gastos de administración ANEXO H	-1.006.831.172	-1.082.606.203
Otros gastos ANEXO H	-1.222.480.098	-834.225.137
Resultado financiero y por tenencia	<b>1.326.300.591</b>	<b>2.328.166.369</b>
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
<b>Ganancia del Ejercicio</b> Nota 4	<b>1.326.300.591</b>	<b>2.328.166.369</b>
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		

  
 LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
 CONTADORA

  
 LIC. EDGAR SALUM  
 PRESIDENTE

  
 DR. ERIC SALUM  
 VICEPRESIDENTE

  
 CP. DIANA GONZÁLEZ  
 SINDICO

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 5192  
EMSA INMOBILIARIA S.A.  
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 30/06/17 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Aporte de los socios				Ganancias Reservas		resultados no asignados	Ejercicio finalizado el			
	Capital social	Primas de Emisión	Aportes no Capitaliz.	Revaluos	Reserva Legal	Otras reservas		30/06/2017	30/06/2016		
Saldo al inicio del ejercicio	5.000.000.000	0	0	211.357.115	934.737.732	0	934.737.732	6.146.094.947	9.641.626.188	7.133.952.809	0
Según estados contables del ejercicio anterior											
Ajustes del saldo (Nota)											
Saldo ajustados	5.000.000.000	0	0	211.357.115	934.737.732	0	934.737.732	6.146.094.947	9.641.626.188	7.133.952.809	0
Suscripción de acciones ordinarias	1.000.000.000										1.500.000.000
Clase de votos valor nominal											0
Capitalización del revalor (1)											0
Capitalización de compras de aportes (1)											0
Distribución de resultados acumulados (1)											-1.200.000.000
** Reserva Legal											-2.110.216.566
** Otras Reservas											-890.000.000
** Dividendos en efectivo (o en especie)											0
Revalor (Nota)											0
Resultado Acumulado											610.216.566
Aportes irrevocables											0
Ganancia (pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados											1.326.300.591
Saldo al cierre del ejercicio	6.000.000.000	0	0	211.357.115	934.737.732	0	934.737.732	9.641.626.188	9.767.926.779	8.572.119.178	0

Según Asamblea Ordinaria celebrada el 04/04/2017

LIC VERÓNICA ACEVEDO N  
CONTADORA

DR EDUARDO SALUM  
PRESIDENTE

DR ERIC 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.**

**ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**

(En guaraníes)

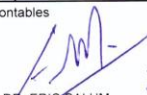
Por el ejercicio finalizado el 30/06/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	30/06/2017	30/06/2016
<b>VARIACION DE FONDOS</b>		
Fondos al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Aumento (Disminución) de fondos	-2.200.253.524	-1.767.331.977
Fondos al cierre del ejercicio	<b>1.388.209.141</b>	<b>890.880.814</b>
<b>Flujo de Efectivo por las actividades Operativas</b>		
Ventas netas (cobro neto)	10.051.703.823	9.260.707.578
Costo de Ventas (Pago Neto)	-6.979.714.648	-5.687.536.982
Efectivo pagado a empleados	-660.380.854	-587.977.497
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-96.716.870	-314.188.131
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.148.306.695	-1.045.314.132
<b>Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos</b>	<b>166.584.756</b>	<b>1.625.690.836</b>
Impuesto a la Renta		
<b>Efectivo Neto de actividades de operación</b>	<b>166.584.756</b>	<b>1.625.690.836</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de inversión</b>		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-2.587.536.069	-592.801.943
<b>Efectivo Neto en actividades de inversión</b>	<b>-2.587.536.069</b>	<b>-592.801.943</b>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Pago préstamos e intereses	-379.317.199	-3.210.220.870
Dividendos Pagados	680.000.000	410.000.000
<b>Efectivo Neto en actividades de financieras</b>	<b>300.682.801</b>	<b>-2.800.220.870</b>
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-79.985.012	-121.884.387
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-2.200.253.524	-1.767.331.977
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	3.588.462.665	2.658.212.791
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	<b>1.388.209.141</b>	<b>890.880.814</b>

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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



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

ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.  
BALANCE GENERAL AL 30/06/2017

BIENES DE USO

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas y Transf. del Periodo	Revaluo del Periodo	al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del periodo	%	Altas del periodo		Bajas del periodo	Acumuladas al cierre del periodo
1. Inmuebles	0	1.393.636			0	25.621.125		1.559.130		0	40.335.832
2. Instalaciones	66.152.451				67.516.087	28.584.072		1.294.698		27.180.255	6.993.283
3. Herramientas y Equipos	36.872.053				36.872.053	12.028.486		480.912		29.878.770	1.548.535
4. Equipos de Oficinas	14.157.933			1.032.803	14.157.933	48.241.904		7.337.094		12.509.398	135.717.502
5. Muebles y Utiles	135.612.796				191.296.500	66.129.053		5.185.164		55.578.998	28.653.540
6. Equipos de Informatica	90.894.811				99.967.757	138.907.480		40.737.114	55.069.871	124.574.723	266.762.967
7. Rodados	395.902.733			76.092.314	391.337.690	107.350.761		20.947.482		128.298.243	141.261.754
8. Mejora en Predio Ajeno	263.124.542				269.559.997						
9. Obras en Curso	937.152.839				1.223.731.321						1.223.731.321
<b>Total Ejercicio 2017</b>	<b>1.939.870.198</b>	<b>431.694.299</b>	<b>77.125.119</b>	<b>0</b>	<b>2.294.439.338</b>	<b>426.862.881</b>	<b>0</b>	<b>77.541.594</b>	<b>55.069.871</b>	<b>443.334.604</b>	<b>1.845.104.734</b>
<b>Total Ejercicio 2016</b>	<b>894.829.138</b>	<b>129.262.511</b>	<b>49.050</b>	<b>0</b>	<b>1.023.682.559</b>	<b>363.458.910</b>	<b>0</b>	<b>72.885.519</b>	<b>0</b>	<b>436.344.429</b>	<b>587.338.130</b>

LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

ARGO EDGAR BACTIM  
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO



ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 992

ANEXO B

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/06/17**

**ACTIVOS INTANGIBLES**

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminución	Al 30/06/17	Acumuladas al inicio del periodo	% del periodo	Bajas	Acumuladas al 30/06/2017	
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892			160.714.892	110.774.591	8.274.342		119.048.933	41.665.959
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR			0	156.309.354	0	8.270.580	0	102.296.411	56.012.943
TOTAL EJERCICIO ACTUAL			0	160.714.892	0	8.274.342	0	119.048.933	41.665.959

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

ARQ. ESPARTE SALUM  
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 5192

ANEXO C

**EMSA INMOBILIARIA S. A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/06/17**

**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	Información sobre el Emisor			
									actividad principal	Capital	Segun ultimo balance Resultado Patrim. Neto	
Inversiones Temporarias (Detalle)												
Totales ejercicio actual												
Totales ejercicio anterior												
Inversiones Permanentes (Detalle)												
Totales ejercicio actual												
Totales ejercicio anterior												

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

*[Signature]*  
ABO. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

*[Signature]*  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

*[Signature]*  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 30/06/17**

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	1.585.856.504			1.585.856.504	696.133.692
Subtotal	1.585.856.504			1.585.856.504	696.133.692
<b>Inversiones No Corrientes</b>					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	5.637.322.318			5.637.322.318	5.594.315.745
Subtotal	5.637.322.318			5.637.322.318	5.594.315.745
<b>Total Ejercicio</b>	<b>7.223.178.822</b>			<b>7.223.178.822</b>	<b>6.290.449.437</b>

LIC. VERÓNICA ACEVEDO  
CONTADORA

ABR. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

DR. ERIC CARILUM  
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/06/17**

ANEXO E

**PREVISIONES**

CUENTAS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
Deduccidas del Activo					
Total					
Incluidas en el Pasivo					
Total					
Total					

(\*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. EDUARDO SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC 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 F

**BALANCE GENERAL AL 30/06/17**


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

DETALLE	30/06/2017	30/06/2016
<b>I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS</b>		
Existencias al comienzo del periodo	11.316.822.659	11.242.521.070
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	<b>11.316.822.659</b>	<b>11.242.521.070</b>
a) compras	8.858.028.559	6.144.946.411
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario costo de mercaderías o prod vendidos	<b>-6.061.272.317</b>	<b>-5.390.060.530</b>
Existencia al cierre del ejercicio	<b>14.113.578.901</b>	<b>11.997.406.951</b>
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
<b>II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS</b>		
<b>COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS</b>	<b>6.061.272.317</b>	<b>5.390.060.530</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC 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 G

**BALANCE GENERAL AL 30/06/2017**

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/06/2017	30/06/2016
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Banco Continental \$				0	0
Banco Familiar \$	us\$	137.314,82	5557,84	763.173.799	3.072.237
<b>SUBTOTALES</b>		<b>137.314,82</b>		<b>763.173.799</b>	<b>3.072.237</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray				0	0
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$				1.172.204.448
<b>SUBTOTALES</b>				<b>0</b>	<b>1.172.204.448</b>
<b>TOTALES</b>		<b>137.314,82</b>		<b>763.173.799</b>	<b>1.175.276.685</b>
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600,00	5561,51	776.386.796	781.469.632
General SA de Servicios	us\$	3.000,00	5561,51	16.684.530	16.793.760
Eurocar SA	us\$	4.727,00	5561,51	26.289.258	62.567.952
Movicor SACI	us\$	3.139,56	5561,51	17.460.694	22.223.742
<b>SUBTOTALES</b>		<b>150.466,56</b>		<b>836.821.278</b>	<b>883.055.086</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>					
Documento a Pagar Cristaldo					
<b>SUBTOTALES</b>					
<b>TOTALES</b>		<b>287.781,38</b>		<b>1.599.995.077</b>	<b>2.058.331.772</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC 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 H

BALANCE GENERAL AL 30/06/17


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	
							30/06/2017	30/06/2016
Remuneración de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia				372.279.247	0		372.279.247	306.152.951
Honorarios y Remuneraciones por servicios				43.118.331			43.118.331	348.348.041
Sueldos y Jornales				271.479.926	554.403.861		825.883.787	37.799.971
Contribuciones Sociales				41.443.468			41.443.468	82.886.936
Regalías y honorarios por servicios técnicos				73.929.090			73.929.090	19.199.999
Gastos de publicidad y propaganda					235.341.579		235.341.579	46.956.053
Intereses, multas y recargos impositivos				100.000			100.000	
Impuestos, tasas y contribuciones				109.965.067			109.965.067	327.956.646
Intereses a bancos e instituciones financieras				8.700.107			8.700.107	23.819.447
Amortización bienes de uso				77.541.594			77.541.594	72.885.519
Amortización Activos intangibles				8.274.342			8.274.342	8.270.580
otros gastos no detallados						1.222.480.098	1.222.480.098	834.225.137
Costo de venta	6.061.272.317							
<b>Total ejercicio actual</b>	<b>6.061.272.317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006.831.172</b>	<b>789.745.440</b>	<b>1.222.480.098</b>	<b>9.080.329.027</b>	<b>7.664.611.052</b>
<b>Total ejercicio anterior</b>	<b>5.390.060.530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.087.606.203</b>	<b>357.719.182</b>	<b>834.225.137</b>		<b>7.664.611.052</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARO. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

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

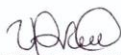
**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

**ANEXO I**

**BALANCE GENERAL AL 30/06/2017  
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/06/2017	30/06/2016
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	10.406.629.618	9.992.777.421
Cantidad de Empleados y Obreros	19	21
Consumo de Energía	12.697.306	11.057.207
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. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARO. EDGAR SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

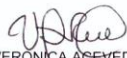
**ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN  
RESOLUCION N° 5/92**


**EMSA INMOBILIARIA S.A.**

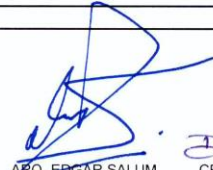
ANEXO J


**BALANCE GENERAL AL 30/06/2017  
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/06/2017	30/06/2016
Liquidez (1)	4,36	4,90
Endeudamiento (2)	1,91	1,62
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(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

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
DR. ERIC SALUM  
PRESIDENTE

  
ARQ. EDGAR SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SINDICO

Asuncion 30 de Julio del 2017

Emsa Inmobiliara S.A

En mi carácter de Sindico titular de la Firma Emsa Inmobiliara S.A, Informo a continuacion el detalle de las deudas corriente y no corriente al 30/06/2017

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	24/06/2017	24/07/2017	416.500				Vigente
2	Cafe Fichá S.R.L	Factura	27/06/2017	06/07/2017	323.400				Vigente
3	Printec S.A	Factura	27/06/2017	06/07/2017	509.828				Vigente
4	Bias Salvador Velazquez	Factura	30/06/2017	06/07/2017	1.804.000				Vigente
5	Frigorifico Guaira S.A.C.I. y F.	Factura	26/01/2017	31/07/2017	840.000.000				Vigente
6	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	30/06/2017	31/07/2017	100.410.110				Vigente
7	Equipax Paraguay S.A	Factura	15/06/2017	04/07/2017	2.360.248				Vigente
8	General S.A de Servicios	Factura	03/04/2014	04/07/2017	16.684.530				Vigente
9	Copaco S.A	Factura	23/06/2017	06/07/2017	224.929				Vigente
10	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Factura	28/06/2017	14/07/2017	1.043.800				Vigente
11	Maria del Socorro Lopez	Factura	30/06/2017	04/07/2017	600.000				Vigente
12	Manantiales del Py, S.A	Factura	30/06/2017	04/07/2017	2.500.000				Vigente
13	Eurocar S.A.	Factura	30/06/2017	01/08/2017	26.289.257	5.561,51	26.289.257	4.727	Vigente
14	Pronet S.A.	Extracto	29/06/2017	03/07/2017	316.167				Vigente
15	Jose Cristaldo Bazan	Factura	20/06/2017	22/07/2017	792.075.043				Vigente
16	Movicor S.A.C.I.	Factura	16/06/2017	11/07/2017	17.460.694	5.561,51	17.460.694	3.140	Vigente
17	Karina Zelada	Factura	08/06/2017	01/07/2017	3.700.000				Vigente
18	Felipa Leon	Factura	30/06/2017	20/07/2017	14.620.000				Vigente
19	Formigrafica S.A	Factura	16/06/2017	11/07/2017	4.092.000				Vigente
20	Luis Gerardo Bordon	Factura	27/06/2017	15/07/2017	314.578				Vigente
21	Panal Compañia de Seguros Generales S.A	Factura	21/06/2017	21/07/2017	5.765.000				Vigente
22	Prosegur Paraguay S.A	Factura	01/06/2017	06/07/2017	636.508				Vigente
23	Fraciones Propietarios	Factura	30/06/2017	19/07/2017	1.208.892.077				Vigente
24	Reposicion Fondo Fijo	Factura	30/06/2017	03/07/2017	6.295.082				Vigente
<b>DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 30/06/17</b>					<b>3.047.333.551</b>		<b>43.749.951</b>	<b>7.867</b>	
<b>OTRAS DEUDAS</b>									
	Sueldos y Jornales a Pagar		30/06/2017		49.266.700				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		30/06/2017		56.800.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		30/06/2017	17/07/2017	14.410.745				Vigente
	Direccion Gral. de Recaudaciones		30/06/2017	17/07/2017	19.871.479				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		30/06/2017	17/07/2017	2.262.600				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		30/06/2017		0				Vigente
	Provisiones Varias		30/06/2017	31/07/2017	386.153.631				Vigente
	<b>SALDO PROVISIONES</b>				<b>528.765.155</b>				Vigente
	Viaticos a Reponer								
	Dividendos a Pagar		30/06/2017	31/07/2017	1.000.000.000				Vigente
	Documento a Pagar		30/06/2017	31/07/2017	103.254.794				Vigente
	Creditos a Regularizar		30/06/2017	31/07/2017	100.000.200				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		30/06/2017	31/07/2017	7.750.000				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		30/06/2017	31/07/2017	800.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		30/06/2017	31/07/2017	6.000.000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		30/06/2017	31/07/2017	425.000				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		30/06/2017	31/07/2017					Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		30/06/2017	31/07/2017	221.288.238				Vigente
	<b>SALDO OTROS PASIVOS</b>				<b>1.439.518.232</b>		<b>0</b>		Vigente
<b>OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 30/06/17</b>					<b>1.968.283.387</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 30/06/17</b>					<b>0</b>				

**TOTAL DEUDAS CORRIENTES 5.015.616.938**

**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	12/03/2018	3.990.437.299				Vigente
2	Prestamo Cadiem	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	01/04/2012	15/01/2022	4.682.627.750				Vigente
	<b>SALDO PRESTAMOS BANCARIOS</b>				<b>8.673.065.049</b>			<b>0</b>	Vigente
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	56.095.890				Vigente
9	Intereses a Pagar Bonos Serie II	INTERESES BURSATILES	17/01/2014	22/01/2019	139.616.435				Vigente
10	Intereses a Pagar Bonos Serie III	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	21/11/2017	33.301.369				Vigente
11	Intereses a Pagar Bonos Serie IV	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	14/11/2019	299.178.080				Vigente
12	Intereses a Pagar Bonos Serie V	INTERESES BURSATILES	20/03/2015	12/03/2020	617.054.790				Vigente
	<b>SALDO BONOS Y OBLIGACIONES</b>				<b>4.945.246.564</b>				Vigente
<b>DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTE AL 30/06/17</b>					<b>13.618.311.613</b>			<b>0</b>	
<b>OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 30/06/17</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**TOTALE DEUDAS NO CORRIENTES 13.618.311.613**

**TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIENTE 18.633.928.551**



C.P. Diana Gonzalez  
Sindico Titular

## INFORME DEL SÍNDICO

---

Asunción, 30 de julio del 2017

Señores

**Accionistas de la Firma**

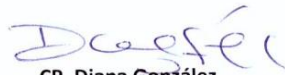
**Emsa Inmobiliaria S.A**

Presente:

En mi carácter de Síndico Titular de Emsa Inmobiliaria S.A, informo a Uds. que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1124 inc e) del Código Civil, el Directorio ha presentado para mi dictamen el Balance General, Cuadro de Resultados y demás anexos, de acuerdo a la Resolución N°94/94 de la Comisión Nacional de Valores, correspondientes a los meses de Abril a Junio del 2017.

Del examen practicado, he verificado que los mismos se ajustan a las constancias y asientos de los libros de contabilidad y demás documentos justificativos.

Así mismo, dejo constancia que el Directorio durante los meses mencionados ha cumplido su gestión en un todo, de acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias.



**CP. Diana González**

**Sindico**

**ESTADOS CONTABLES**

**AL 30/06/2017**

Por el ejercicio anual 2017 Iniciado el 01/01/2017 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

**Denominación:** EMSA INMOBILIARIA S.A

**Domicilio Legal:** Mcal Estigarribia N°1730 c/ Rca Francesa

**Actividad Principal:** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.  
(Inmobiliaria y Mandatos).

**Inscripción en el Registro Público de Comercio:** N°374 folio 1447

**Del Estatuto o Contrato Social:** N° 810 folio 9404  
N° 736 folio 7679 De las  
Modificaciones: 18/07/12

**Inscripción en la Comisión Nacional de Valores:** RES. N° 36 E/13

**Fecha de Vencimiento del Estatuto o Contrato Social:** 2093

**Capital Suscripto:** 6.000.000.000.-

**Capital Integrado:** 6.000.000.000.-

Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acción	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Edgar Salum Pires	1	25	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	5,00%	22,7%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	10,00%	6,6%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	251	275	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	301	325	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	351	375	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	401	425	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	451	475	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	501	525	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
	551	575	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5,00%	2,3%
Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	5,00%	22,7%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	9,40%	5,5%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	276	299	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	326	349	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	376	399	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	426	449	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	476	499	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	526	549	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%
	576	599	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4,80%	2,2%

Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acción	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Margarita Pérez	148	150	3	OS	1	3	10.000.000	30.000.000	0.60%	0,5%
	200	200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	250	250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	300	300	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	350	350	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	400	400	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	450	450	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	500	500	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	550	550	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
	600	600	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0,2%
<b>TOTALES</b>			<b>600</b>			<b>800</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR ESTEBAN SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM PIRES  
VICE-PRESIDENTE

  
DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### ACTA DE DIRECTORIO N°99

En la ciudad de Asuncion, en el local social de la firma Inmobiliaria Emsa S.A , sito en Mcal Estigarribia N°1551 c/ Avda. Peru a los 17 dias del mes de julio del año dos mil diecisiete, siendo las 15:00 hs, se reúne el Directorio, con la asistencia del Presidente Arq. Edgar Salum; del director titular Dr. Eric Maria Salum Pires.-----

Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al primer trimestre cerrado al 30/06/2017 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y los anexos correspondientes.-----

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


Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/06/2017: Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variacion del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo 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

Sin otro punto que considerar, se da por finalizado la sesión, siendo las 16:00 hs. Firmando los asistentes el presente acta.-----



**Arq. Edgar Salum Pires**



**Dr. Eric Salum Pires**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/06/2017

#### 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).

En este periodo en fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (Guaraníes seis 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.



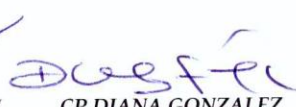
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC 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. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC 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 30 de junio del 2017

## 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 30 de Junio del 2017 fue establecido el tipo de cambio 5557.84 para los activos y de 5561.51 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	30/06/2017	30/06/2016
Caja y Recaudaciones a depositar	112.991.340	163.321.310
Bancos	1.275.217.801	727.559.504
<b>TOTAL</b>	<b>1.388.209.141</b>	<b>890.880.814</b>



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
Gasto de terceros a recuperar	75.952.515	11.836.027
Garantía de Alquiler	9.800.000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.065.354	9.964.237
Intereses a Vencer	2.053.808.840	1.340.011.543
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	350.000	0
Deudores Varios	4.500.000	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	246.099.825	23.643.636
Seguros a Vencer	5.749.892	7.366.715
Proyectos de Loteamientos	14.000.000	0
Débitos a Regularizar	0	4.789.500
Anticipo Impuesto a la Renta	97.799.676	79.418.044
IVA Pago Previo	0	37.183
Comis a Cobrar C.P	19.000.000	0
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.044.463.032	928.163.695
<b>TOTAL</b>	<b>3.577.589.134</b>	<b>2.416.530.580</b>



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA



DR. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 30 de junio del 2017 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Créditos corriente</b>	<b>8.808.778.512</b>	<b>6.915.735.226</b>
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	5.839.703.635	4.330.855.645
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.969.074.877	2.584.879.581
<b>Créditos No corriente</b>	<b>53.715.378.463</b>	<b>40.506.617.879</b>
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	40.579.797.753	30.487.262.930
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	13.135.580.710	10.019.354.949
<b>TOTAL</b>	<b>62.524.156.975</b>	<b>47.422.353.105</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



LIC. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO


### 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	30/06/2017	30/06/2016
<b>INMUEBLES - LOTEADOS</b>	<b>14.113.578.901</b>	<b>11.997.406.951</b>
Fracción Yrupe	1.261.903	6.088.690
Fracción Margarita		0
Fracción Porvenir	1.800.000	2.600.000
Fracción Yby Yau	196.718.696	223.271.582
Fracción San Carlos III Y IV	656.095.436	807.153.604
Fracción Maria Inés III	34.886.129	39.293.270
Fracción Tajy Poty	28.936.293	31.792.467
Fracción Paseo Yukyry - Luque	145.641.026	159.038.462
Fracción La Victoria - San Lorenzo	29.180.268	33.337.220
Fracción Campo Verde	223.327.746	266.501.362
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñón del Norte- Limpio	172.285.414	194.292.560
Fracción Yvyrary - Concepción	232.396.525	260.948.592
Fracción Parques de San Ignacio	3.501.178.425	3.778.607.452
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.694.425.126	1.934.784.368
Fracción Maria Inés IV	39.456.000	44.460.000
Fracción Mirasoles. Minga Guazu Km 19	850.826.284	871.679.348
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	124.668.432	128.381.961
Compra de Lotes a Plazo	565.795.750	486.250.200
Fracción Villa Arminda I	172.220.512	189.989.743
Fracción Villa Arminda II	78.801.130	85.454.523
Fracción Peñón del Norte II	198.117.745	222.870.951
Fracción Los Colonos	802.810.171	833.297.740
Fracción Lomas de Yby Yau III	201.200.092	203.584.871
Fracción Brisas de Acaray	849.500.606	870.332.590
Fracción Lomas del Yby Yau I	147.305.937	148.664.583
Fracción Lomas del Yby Yau IV	173.955.149	174.730.812
Fracción Parques de San Juan	853.632.242	0
Fracción Lomas de Yby Yau V	291.840.158	0
Fracción Punta Pinedo	1.395.200.614	0
Fracción Cuatro Bocas - Misiones	450.115.002	0

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

CREDITO NO CORRIENTE		
INMUEBLES A LOTEAR	5.637.322.318	5.594.315.745
<b>FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO</b>		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	1.301.026.521
Fracción en Curso Propiedad de Ita	319.946.812	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	321.076.190	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.600.299.042
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau - Araujo	0	294.387.745
Fracción en Curso Peñon del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	431.529.259	0
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	146.751.876	138.883.875
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	394.146.884	366.537.195
Fracción en Curso Prop. Galeano-Oleary	0	0
Fracción en Curso San Juan - Misiones		890.038.927
Fraccion en Curso Cdad. Horqueta - Escobar	177.845.817	0
Fraccion en Curso Itagua Centro	271.358.725	0
Fraccion en Curso Prop. Villarrica	1.816.052.029	0
Fraccion en Curso Prop. San Ignacio	14.778.325	0
Fraccion en Curso Prop. Caaguazu	35.849.719	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 30 de junio del 2017 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Inversiones temporarias</b>	<b>1.585.856.504</b>	<b>696.133.692</b>
Derechos Fiduciarios Caja Ande		42.754.538
Derechos Fiduciarios Caja Medica	6.278.566	5.089.103
Inversión Fondo Mutuo	1.488.312.031	648.290.051
Derecho Fiduciarios Cadiem	91.265.907	0
<b>Inversiones Permanentes</b>		
Derechos Fiduciarios Caja Ande		
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 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	30/06/2017	30/06/2016
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	252.989.843
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Cuenta a Cobrar Alberto Benítez	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>212.528.639</b>	<b>252.989.843</b>

### 3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de junio del 2017 es como sigue:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Bienes de Uso - Corriente</b>	<b>1.223.731.321</b>	
Obras en Curso	1.223.731.321	0
<b>Bienes de Uso - No Corriente</b>	<b>621.373.413</b>	0
Bienes en Operación	1.070.708.017	1.023.682.559
Depreciación acumulada	-449.334.604	-436.344.429
<b>TOTAL</b>	<b>1.845.104.734</b>	<b>587.338.130</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 30 de junio del 2017 es como sigue:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
Bienes Intangibles	160.714.892	158.309.354
Amortización acumulada	-119.048.933	-102.296.411
<b>TOTAL</b>	<b>41.665.959</b>	<b>56.012.943</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 30 de junio del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Cuentas a Pagar - Corriente</b>		
Proveedores Locales	1.832.146.392	1.016.126.104
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.208.892.077	962.296.573
Proveedor Fondo Fijo	6.295.082	11.979.604
<b>TOTAL</b>	<b>3.047.333.551</b>	<b>1.990.402.281</b>

### 3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
Sueldos y jornales a pagar	49.266.700	45.676.815
Aporte y retenciones a pagar	14.410.745	8.960.298
Honorarios a Pagar	0	330.000
Comisiones a Pagar	0	500.500
Remuneración Pers. Sup a pagar	56.800.000	52.800.000
Provisiones Varias	386.153.631	259.078.659
IVA a Pagar	19.871.479	23.233.468
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	0	1.375.339
Retención de Iva a Pagar	2.262.600	9.260
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>528.765.155</b>	<b>391.964.339</b>

  
LIC. VERONICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ABO. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 3.11 Otros Pasivos


Está compuesta por otras deudas transitorias a corto plazo, los saldos al 30 de junio del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Otros Pasivos - Corriente</b>		
Viáticos a Reponer		0
Dividendos a Pagar	1.000.000.000	750.000.000
Créditos a Regularizar	100.000.200	21.240.250
Sobregiros Bancarios	0	0
Documentos a Pagar	103.254.794	102.958.904
Escrituraciones a Pagar	14.975.000	6.600.000
Cuotas de Lotes Vencidos	221.288.238	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.439.518.232</b>	<b>880.799.154</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 30 de junio del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Deudas financieras -Corto Plazo</b>		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	0
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Deudas financieras -Largo Plazo</b>		
1. Prestamos Caja Ande	0	358.801.422
2. Prestamos Caja Medica	3.990.437.299	4.788.823.712
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Préstamos Cadiem	4.682.627.750	0
<b>TOTAL</b>	<b>8.673.065.049</b>	<b>5.147.625.134</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### 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	30/06/2017	30/06/2016
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	56.095.890	130.890.410
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	139.616.435	219.397.255
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	33.301.369	98.123.285
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	299.178.080	418.849.312
Bonos Serie V	1.500.000.000	1.500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	617.054.790	841.438.350
<b>TOTAL</b>	<b>4.945.246.564</b>	<b>5.508.698.612</b>

### 3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>Créditos Corrientes</b>	<b>8.808.778.512</b>	<b>6.915.735.226</b>
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	5.839.703.635	4.330.855.645
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.969.074.877	2.584.879.581
<b>Créditos No Corrientes</b>	<b>53.715.378.463</b>	<b>40.506.617.879</b>
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	40.579.797.753	30.487.262.930
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	13.135.580.710	10.019.354.949
<b>TOTAL</b>	<b>62.524.156.975</b>	<b>47.422.353.105</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

  
MR. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZÁLEZ  
SÍNDICO

#### 4. Patrimonio Neto.

El capital aumentó según estatutos sociales modificados al 11/09/2015 En el mismo el capital asciende a Gs. 6.000.000.000.- (Guaraníes seis mil millones).

Según el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 04/04/2017 se integran Gs. 1000.000.000 (Guaraníes mil millones) quedando así compuesto de Gs. 6.000.000.000.- (Guaraníes seis mil millones).-De esta forma el capital social queda como sigue:

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
Capital Integrado	6.000.000.000	5.000.000.000
Reserva Legal	934.737.732	425.564.536
Reserva de Revaluó	211.357.115	208.171.707
Resultado del Ejercicio	1.326.300.591	2.328.166.369
Resultados Acumulados	1.295.531.341	610.216.566
<b>TOTAL</b>	<b>9.767.926.779</b>	<b>8.572.119.178</b>

#### 5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/06/17	30/06/16
<b>INGRESOS</b>		
Venta de Lotes Propios	2.550.376.859	2.210.306.165
Venta de Lotes Administrados	5.486.366.248	4.909.148.648
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	1.561.442.713	1.190.549.034
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	652.537.640	1.523.883.471
Otros Ingresos No Operativos	155.906.158	158.890.103
<b>TOTAL</b>	<b>10.406.629.618</b>	<b>9.992.777.421</b>

#### 6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	30/06/2017	30/06/2016
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-5.486.366.248	-4.909.148.649
Costo de Venta de B.A.F	-21.022.445	0
Costo de Venta Lotes Propios	-553.883.624	-462.911.881
Costo de Venta Lotes a Plazo	0	-18.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>-6.061.272.317</b>	<b>-5.390.060.530</b>

  
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.  
CONTADORA

  
ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE

  
DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE

  
CP. DIANA GONZALEZ  
SÍNDICO

### **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



ARQ. EDGAR E. SALUM  
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM  
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZÁLEZ  
SÍNDICO

**ANEXO I – INFORME SOBRE PERSONAS VINCULADAS O RELACIONADAS**

**A. PARTES VINCULADAS O RELACIONAS** (Según Art. 34 de la Ley 1284/94):

Dr. Eric Salum Pires – Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.  
 • Socio Gerente de Cobranzas S.R.L.

Arq. Edgar Salum Pires – Vice-Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.  
 • Presidente de Salum & Wenz S.A.  
 • Director de ALEPO S.A.  
 • Presidente de Genesis Desarrollo Inmobiliario S.A  
 • Presidente de Centro Este S.A

Lic. Margarita Pérez de Salum – Director Titular de EMSA INMOBILIARIA S.A.  
 • Vice-Presidente de Aquidaban Representaciones S.A.

C.P Diana Gonzalez  
 • Sindico Titular de Emsa Inmobiliaria S.A  
 • Contadora de Salum & Wenz S.A  
 • Contadora de Alepo S.A

**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 caso de inversión en acciones)
		<b>no aplicable</b>	Indicar el porcentaje de participación en el capital integrado de la sociedad emisora (solo en caso de inversión en acciones)

Observación: no se registran inversiones de la sociedad en valores de otras empresas.

**Activos de la sociedad comprometidos en más del 20% en garantía de obligaciones en otras empresas**

Nombre de la Empresa	Valor de los bienes gravados	Tipo de bien o valor	Monto de la deuda garantizada
		<b>no aplicable</b>	

Observación: existen activos comprometidos con garantía hipotecaria, pero éstos no superan el 20% del activo total.

**Según Art. 28 de la Res. 763/04**

Vinculación por nivel de endeudamiento:

**Según Art. 1º ) Resolución CNV Nº 1257/10**

Nombre de la Sociedad vinculada	Factores de Vinculación
<b>no aplicable</b>	

Observación: no existe vinculación por nivel de endeudamiento que supere del veinticinco por ciento (25%) de las obligaciones


**B. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

En forma comparativa con el mismo periodo del año anterior

Descripción		
<b>Activos</b>		
Cuentas a cobrar		
<b>Pasivos</b>	<b>no aplicable</b>	
Cuentas a pagar		
<b>Ingresos</b>		
<b>Egresos</b>		

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

  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric Salum Pires  
 Vice-Presidente

**ANEXO 1 RES. CG Nº 23/16**  
**Composicion de la Cartera de Creditos al 30/06/2017**

SITUACION	MONTO (EN GS)	
<b>A. Cartera No Vencida</b>		
<b>B. Cartera Vencida</b>	<b>Previsiones</b>	
	<b>(EN GS)</b>	<b>(EN %)</b>
B.1 Normal		
B.2 En Gestion de Cobro	<b>NO SE APLICA</b>	
B.3 En Gestion de Cobro Judicial	<b>NO SE APLICA</b>	
<b>TOTAL DE LA CARTERA</b>		

**Observaciones**

Criterios de Clasificacion Utilizados

Normal


de.....a.....dias de atraso


En Gestion de Cobro

de.....a.....dias de atraso

En Gestion de Cobro Judicial

de.....a.....dias de atraso

  
 Arq. Edgar Esteban Salum Pires  
 Presidente

  
 Dr. Eric Salum Pires  
 Vice-Presidente