



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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 31/03/2017 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Disponibilidades - Notas 3.1	1,757,943,326	874,584,197	Cuentas a Pagar - Notas 3.9	3,001,136,282
Créditos - Nota 3.2	3,760,745,915	2,990,486,145	Provisiones - Nota 3.10	489,551,464
Bienes de cambio - Nota 3.4	13,912,560,398	11,878,950,144	Otros pasivos - Nota 3.11	575,329,602
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	1,445,522,266	1,031,198,186	Deudas financieras - Nota 3.12	0
Bienes de Uso - Anexo A - Nota 3.7	1,195,725,467	1,031,198,186		
Total Activo Corriente	22,082,501,402	16,775,218,672	Total Pasivo Corriente	4,066,017,348
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE	
Creditos - Notas Estados Contables 3.6	212,528,639	454,740,474	Otros Pasivos - Nota 3.11	0
Bienes de cambio - Nota 3.4	5,490,080,880	4,966,329,808	Deudas financieras - Nota 3.12	8,943,911,652
Bienes de uso - Anexo A - Nota 3.7	549,815,953	504,588,105	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	5,086,109,576
Activos Intangibles - Anexo B - Nota 3.8	45,803,130	60,148,233		
Total del Activo no Corriente	6,298,328,602	5,985,816,620	Total del Pasivo no Corriente	14,030,021,228
Total del Activo	28,380,830,004	22,761,035,292	Total del Pasivo	18,096,038,576
			PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Segun estado respectivo)	10,284,791,428
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	28,380,830,004
				0
				0
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA			CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente - Nota 3.3	5,545,869,005	4,268,962,540	Regularización cuentas a cobrar - Corriente - Nota 3.14	5,535,869,005
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente - Nota 3.3	2,937,076,797	2,653,873,669	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente - Nota 3.14	2,937,076,797
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - No Corriente - Nota 3.3	38,570,021,638	31,028,126,443	Regularización Cuentas a cobrar - No Corriente - Nota 3.14	38,510,021,638
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente - Nota 3.3	12,677,053,076	10,367,920,032	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente - Nota 3.14	12,677,053,076
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	59,660,060,516	48,318,682,704	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	59,660,060,516

LIC. VERONICA ABEVEDO N
CONTADORA

ARO. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

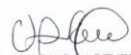
ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31/03/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	31/03/2017	31/03/2016
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	1.229.436.318	1.107.449.058
Venta de Lotes Administrados	2.758.278.117	2.391.796.281
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	828.541.089	586.177.255
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	242.791.941	1.318.263.981
Otros Ingresos no Operativos	109.746.595	85.452.009
Ventas netas sector Privado	5.168.794.060	5.489.138.584
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-2.758.278.117	-2.391.796.281
Costo de Venta B.A.F	-20.134.961	
Costo de Venta de Lotes Propios	-282.711.254	-255.631.274
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-3.061.124.332	-2.647.427.555
Gastos de comercialización ANEXO H	-375.036.978	-203.415.587
Gastos de administración ANEXO H	-523.457.280	-425.178.092
Otros gastos ANEXO H	-566.010.230	-505.037.472
Resultado financiero y por tenencia	643.165.240	1.708.079.878
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	643.165.240	1.708.079.878
Las notas y los 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 GONZÁLEZ
SÍNDICO



Una empresa del
GRUPO SALLUM & WENZ

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 31/03/17 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Aporte de los socios				Revaluos	Total	Ganancias Reservas		Total resultados no asegurados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz.	Revaluos			Reserva Legal	Otras reservas		31/03/2017	31/03/2016
Saldo al inicio del ejercicio	5.000.000.000	0	0	211.357.115	5.228.168.365	934.737.732	0	934.737.732	8.279.851.577	9.641.626.188	7.133.952.809
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)											
* Saldos ajustados	5.000.000.000	0	0	211.357.115	5.228.168.365	934.737.732	0	934.737.732	8.279.851.577	9.641.626.188	7.133.952.809
Suscripcion de acciones ordinarias					0	0		0	0	0	0
Clase de votos valor nominal					0	0		0	0	0	0
Capitalización del revalor (1)					0	0		0	0	0	0
Capitalización de copromiso de aportes (1)					0	0		0	0	0	0
Distribucion de resultados acumulados (1)					0	0		0	0	0	0
* Reserva Legal					0	0		0	0	0	0
* Otras Reservas					0	0		0	0	0	0
* Dividendos en efectivo (o en especie)					0	0		0	0	0	0
Revalor (Nota)					0	0		0	0	0	0
Resultado Acumulado					0	0		0	0	0	0
Aportes irrevocables					0	0		0	0	0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados					0	0		0	0	643.165.240	1.708.079.878
Saldos al cierre del ejercicio	5.000.000.000	0	0	211.357.115	5.228.168.365	934.737.732	0	934.737.732	8.279.851.577	10.284.791.428	8.842.032.687

Según Asamblea Ordinaria celebrada el 11/04/2016

LIC VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DRP EDGAR SALLUM
PRESIDENTE

DRP ERIC SKILIM
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 31/03/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	31/03/2017	31/03/2016
VARIACION DE FONDOS		
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	-1.820.519.339	-1.783.628.594
Fondos al cierre del ejercicio	1.767.943.326	874.584.197
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	5.142.777.988	4.418.175.532
Costo de Ventas (Pago Neto)	-4.272.975.900	-2.398.104.565
Efectivo pagado a empleados	-367.689.660	-298.775.317
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	205.299.414	-68.999.856
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-786.293.339	-541.299.587
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	-78.881.497	1.110.996.207
Impuesto a la Renta		
Efectivo Neto de actividades de operación	-78.881.497	1.110.996.207
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones		
Compra de propiedad, planta y equipo/otras Inversiones	-976.657.552	-818.873.120
Efectivo Neto en actividades de inversión	-976.657.552	-818.873.120
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	-498.715.773	-1.811.751.681
Dividendos Pagados	-201.600.000	-264.000.000
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-700.315.773	-2.075.751.681
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-64.664.517	0
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-1.820.519.339	-1.783.628.594
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	3.588.462.665	2.658.212.791
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	1.767.943.326	874.584.197

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


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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

ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/17

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Instalaciones	66.152.451	1.363.636			67.516.087	25.621.125		779.565		26.400.690	41.115.397
3. Herramientas y Equipos	36.872.053				36.872.053	28.594.072		647.349		29.231.421	7.640.632
4. Equipos de Oficinas	14.157.933				14.157.933	12.028.466		240.456		12.268.942	1.888.991
5. Muebles y Utiles	135.612.796	22.754.545			158.367.341	48.241.904		3.668.547		51.910.451	106.456.890
6. Equipos de Informatica	90.894.811	2.686.364			93.581.175	66.129.053		2.592.582		68.721.635	24.859.540
7. Rodados	395.902.733		50.081.555		345.821.178	138.907.480		20.368.557	29.946.594	129.329.443	216.491.735
8. Mejora en Predio Ajeno	263.124.542	6.162.728			269.287.270	107.350.761		10.473.741		117.824.502	151.462.768
9. Obras en Curso	937.152.839	258.576.628			1.195.729.467	426.862.881		38.770.797		435.887.064	1.745.845.420
Total Ejercicio 2017	1.939.870.158	291.543.901	50.081.555	0	2.181.332.504	394.458.910	0	36.443.124	0	399.802.034	504.588.105
Total Ejercicio 2016	894.829.138	9.671.001	0	0	904.500.139	0	0	0	0	0	0

LIC. VERONICA ASEVEDO N.
CONTADORA

ARG. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPO SALLUM & WENZ

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

ANEXO B

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/17

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN		Al 31/03/2017	Acumuladas al inicio del periodo	AMORTIZACIONES			Acumuladas al 31/03/2017	Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos			disminución	%	del periodo		
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892		160.714.892	110.774.591		4.137.171		114.911.762	45.803.130
TOTAL EJERCICIO ACTUAL		0	160.714.892		0	4.137.171	0	114.911.762	45.803.130
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	158.309.354	0	0	0	0	4.135.290	0	98.161.121	60.148.233

[Signature]
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

[Signature]
DR. EDGAR SALLUM
PRESIDENTE

[Signature]
DR. ERIC SALLUM
VICEPRESIDENTE

[Signature]
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa de
GRUPOS SALIM & WENZ

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGUN RESOLUCION N° 582

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/17

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos fiduciarios	1.445.522.296			1.445.522.296	1.031.198.186
Subtotal	1.445.522.296			1.445.522.296	1.031.198.186
Inversiones No Corrientes					
Fraciones Pendientes de Fraccionamiento	5.490.080.880			5.490.080.880	4.966.329.808
Subtotal	5.490.080.880			5.490.080.880	4.966.329.808
Total Ejercicio	6.935.603.176			6.935.603.176	5.997.527.994

[Firma]
LIC. VERONICA ALVEJEDIN
CONTADORA

[Firma]
DR. ERIC SALIM
VICEPRESIDENTE

[Firma]
CP. DIANA ORDIZALES
SINDICO



Una empresa del
GRUPO SALUM & MENZ

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

		EMSA INMOBILIARIA S.A.				ANEXO E	
		BALANCE GENERAL AL 31/03/17					
		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

Verónica Acevedo N
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N
CONTADORA

Edgar Salum
DR. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

Eric Salum
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

Diana González
CP. DIANA GONZÁLES
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/17

ANEXO F

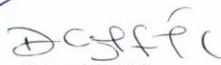
**COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O
SERVICIOS PRESTADOS**

DETALLE	31/03/2017	31/03/2016
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
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	11.316.822.659	11.242.521.070
a) compras	5.656.862.071	3.283.856.629
b) Costos de producción		
Diferencias de Inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	-3.061.124.332	-2.647.427.555
Existencia al cierre del ejercicio	13.912.560.398	11.878.950.144
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
II. COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS		
COSTO DE MERCADERIAS O PRODUC VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS	3.061.124.332	2.647.427.555


LIC. VERÓNICA AZEVEDO
CONTADORA


ARO. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALES
SINDICO


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

EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31/03/17

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		31/03/2017	31/03/2016
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental S				0	0
Banco Familiar S	us\$	118530,35	5634,49	667.858,072	3.093.572
SUBTOTALES				667.858,072	3.093.572
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Fraccion en Curso Km 14 Acaray	us\$	0,00	0,00	0	870.516,343
Propiedad Ex Cristaldo Concepcion	us\$	0,00	0,00	0	1.176.566,250
SUBTOTALES				0	2.047.082,593
TOTALES				667.858,072	2.050.176,166
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600,00	5641,79	787.593,884	787.158,332
General SA de Servicios	us\$	3.000,00	5641,79	16.925,370	16.916,010
Eurocar SA	us\$	6.447,00	5641,79	36.372,620	63.023,415
Asiana Motors SA	us\$	397,00	5641,79	2.239,791	26.862,624
Protek S.R.L	us\$	2566,03	5641,79	14.477,002	0
SUBTOTALES				857.608,667	893.960,380
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo					
SUBTOTALES					
TOTALES				1.525.466,739	2.944.136,546


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
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 31/03/2017

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	
							31/03/2017	31/03/2016
Remuneración de administradores, directores, síndicos y consejo de vigilancia				191.741.975			191.741.975	158.912.828
Honorarios y Remuneraciones por servicios				61.058.915			61.058.915	216.026.219
Sueldos y Jornales				119.126.060	284.784.736		403.910.796	127.980.452
Contribuciones Sociales				18.143.816			18.143.816	19.639.106
Regalías y honorarios por servicios técnicos				37.313.636			37.313.636	5.918.182
Gastos de publicidad y propaganda					90.252.242		90.252.242	15.191.914
Intereses, multas y recargos impositivos							0	315.795
Impuestos, tasas y contribuciones				48.954.642			48.954.642	20.913.327
Intereses a bancos e instituciones financieras				4.210.268			4.210.268	23.117.442
Amortización bienes de uso				38.770.797			38.770.797	36.443.124
Amortización Activos intangibles				4.137.171			4.137.171	4.135.290
otros gastos no detallados	0					566.010.230	566.010.230	505.037.472
Costo de venta	3.061.124.332						3.061.124.332	2.647.427.555
Total ejercicio actual	3.061.124.332	0	0	523.467.280	375.036.978	566.010.230	4.525.628.820	4.525.628.820
Total ejercicio anterior	2.647.427.555	0	0	425.178.092	-203.415.587	505.037.472	3.781.058.706	3.781.058.706

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

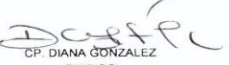
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/03/2017	31/03/2016
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	5.168.794.060 ✓	5.489.138.584 ✓
Cantidad de Empleados y Obreros	16	21
Consumo de Energia	7.231.516	6.732.963
Cantidad de Sucursales (Otros)	4	4

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



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

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	31/03/2017	31/03/2016
Liquidez (1)	5,43	6,12
Endeudamiento (2)	1,76	1,57
Rentabilidad (3) Presentar sólo a fin de ejercicio		
(1) Activo Corriente	(2) Total de Pasivo	(3) Resultado antes del Impuesto a la Renta
Pasivo Corriente	Patrimonio Neto	Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


LIC. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


LIC. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

ESTADOS CONTABLES
AL 31/03/2017

Por el ejercicio anual 2016 Iniciado el 01/01/2016 presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Denominación: EMSA INMOBILIARIA S.A

Domicilio Legal: Mcal Estigarribia N°1551 c/ Perú

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: 5.000.000.000.-

Capital Integrado: 5.000.000.000.-

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%	22.73%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	10.00%	6.27%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
	251	275	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
	301	325	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
	351	375	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
	401	425	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%
451	475	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	5.00%	3.00%	
Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	5.00%	22.73%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	9.40%	3.16%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
	276	299	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
	326	349	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
	376	399	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
	426	449	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%
476	499	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	4.80%	3.16%	
Margarita Pérez	148	150	3	OS	1	3	10.000.000	30.000.000	0.60%	0.52%
	200	200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	250	250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	300	300	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	350	350	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	400	400	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	450	450	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
	500	500	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0.20%	0.21%
TOTALES			500			500	5.000.000.000	100%	100%	

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARQ. EDGAR ESTEBAN SALUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALUM PIRES
VICE-PRESIDENTE

DIANA GONZÁLEZ
SÍNDICO

Emsa Inmobiliara S.A

En mi carácter de Síndico titular de la Firma Emsa Inmobiliara S.A, Informo a continuación el detalle de las deudas corriente y no corriente al 31/03/2017

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de Cambio	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
PASIVO CORRIENTE									
DEUDAS COMERCIALES									
1	Tarjeta Visa Oro - Continental	Extracto	24/03/2017	24/04/2017	251 500				Vigente
2	Lideres en Transformaciones S.R.L	Factura	31/03/2017	04/04/2017	7 150 000				Vigente
3	La Rural S.A. de Seguros	Factura	29/07/2016	29/04/2017	792 000				Vigente
4	PIRO Y S.A.	Factura	08/03/2017	07/04/2017	2 178 979				Vigente
5	Frigorífico Guaira S.A.C.I. y F.	Factura	26/01/2017	30/06/2017	840 000 000				Vigente
6	Asiana Motor S.A	Factura	28/03/2014	04/04/2017	2 239 790	5 641,79		397	Vigente
7	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	31/03/2017	30/04/2017	100 410 110				Vigente
8	General S.A de Servicios	Factura	03/04/2014	30/04/2017	16 925 370	5 641,79	16 925 370	3 000	Vigente
9	Eduardo Fernandez	Factura	01/03/2017	25/04/2017	3 500 000				Vigente
10	Servicio Logísticos S.A	Factura	29/03/2017	18/04/2017	117 000				Vigente
11	Pamaq S.A	Factura	07/03/2017	01/04/2017	160 000				Vigente
12	Fidel G. Pesoa	Factura	05/01/2017	07/04/2017	10 721 000				Vigente
13	Protek S.R.L	Factura	31/12/2016	27/04/2017	14 477 002	5 641,79	14 476 833	2 566	Vigente
14	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Extracto	25/03/2017	12/04/2017	6 706 400				Vigente
15	Maria del Socorro Lopez	Factura	31/12/2016	07/04/2017	1 200 000				Vigente
16	Manantiales del Py, S.A	Factura	31/03/2017	04/04/2017	2 500 000				Vigente
17	Eurocar S.A.	Factura	01/01/2015	04/04/2017	36 372 619	5 641,79	36 372 620	6 447	Vigente
18	Promet S.A.	Factura	31/03/2017	03/04/2017	349 893				Vigente
19	Arq. Edgar Salum	Factura	28/02/2017	30/04/2017	2 200 000				Vigente
20	Jose Cristaldo Bazan	Factura	31/03/2017	22/04/2017	803 282 131	5 641,79	787 593 884	139 600	Vigente
21	Johanna Noemi Colman Pereira	Factura	31/03/2017	08/04/2017	50 000				Vigente
22	Marco Manuel Colman Pereira	Factura	31/03/2017	08/04/2017	45 000				Vigente
23	Julian Paredes Florenciano	Factura	30/03/2017	04/04/2017	2 880 000				Vigente
24	Corporacion Mercantil SA	Factura	28/03/2017	04/04/2017	939 374				Vigente
25	Essap S.A	Factura	31/03/2017	04/04/2017	118 000				Vigente
26	Formigrafica S.A	Factura	17/03/2017	04/04/2017	3 850 000				Vigente
27	Panal Compañia de Seguros Generales S.A	Factura	23/02/2017	23/04/2017	8 396 000				Vigente
28	Fraciones Proprietarios	Factura	20/03/2017	01/04/2017	1 128 514 220				Vigente
29	Reposicion Fondo Fijo	Factura	31/03/2017	08/04/2017	4 809 894				Vigente
DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 31/03/17					3.001.136.282		855.368.707	152.010	
OTRAS DEUDAS									
	Sueldos y Jornales a Pagar		31/03/2017		48 470 100				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		31/03/2017		56 800 000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		31/03/2017		9 007 749				Vigente
	Direccion Gral. de Recaudaciones		31/03/2017		17 483 278				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		31/03/2017		1 138 500				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		31/03/2017		118 513 063				Vigente
	Provisiones Varias		31/03/2017		238 138 774				Vigente
	SALDO PROVISIONES				489.551.464				Vigente
	Viaticos a Reponer				820 000				Vigente
	Dividendos a Pagar		31/03/2017		118 400 000				Vigente
	Documento a Pagar		31/03/2017		106 509 588				Vigente
	Creditos a Regularizar		31/03/2017		106 210 304				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		31/03/2017		3 350 000				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		31/03/2017		5 100 000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		31/03/2017		7 000 000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		31/03/2017		425 000				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		31/03/2017		1 200 000				Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		31/03/2017		226 314 710				Vigente
	SALDO OTROS PASIVOS				575.329.602		0		Vigente
OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 31/03/2017					1.064.881.066		0		
DEUDAS FINANCIERAS									
	Prestamos Bco Familiar Cta. N° 00-000991979				0				
	Prestamo Amambay Cta N° 160000245 - C.P				0				
	SALDO PRESTAMOS BANCARIOS				0				
DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 31/03/17					0				

TOTAL DEUDAS CORRIENTES 4.066.017.348

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	12/03/2018	4.190.033.902				Vigente
2	Prestamo Cadiem	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	01/04/2012	15/01/2022	4.753.877.750				Vigente
SALDO PRESTAMOS BANCARIOS					8.943.911.652			0	
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	74.794.520				Vigente
9	Intereses a Pagar Bonos Serie II	INTERESES BURSATILES	17/01/2014	22/01/2019	159.561.640				Vigente
10	Intereses a Pagar Bonos Serie III	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	21/11/2017	49.506.848				Vigente
11	Intereses a Pagar Bonos Serie IV	INTERESES BURSATILES	21/11/2014	14/11/2019	329.095.888				Vigente
12	Intereses a Pagar Bonos Serie V	INTERESES BURSATILES	20/03/2015	12/03/2020	673.150.680				Vigente
SALDO BONOS Y OBLIGACIONES					5.086.109.576				
DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTE AL 31/03/17					14.030.021.228			0	
OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 31/03/17					0	0	0	0	

TOTALE DEUDAS NO CORRIENTES 14.030.021.228

TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIENTE 18.086.038.576


C. P. Diana Gonzalez
Sindico Titular

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 30 de Abril 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 Enero a Marzo 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
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)
		no aplicable	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
		no aplicable	

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
no aplicable	

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	
Activos	
Cuentas a cobrar	
Pasivos	no aplicable
Cuentas a pagar	
Ingresos	
Egresos	

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 31/03/2017

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

Observaciones

Criterios de Clasificacion Utilizados

Normal

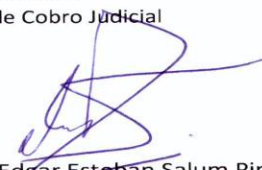
En Gestion de Cobro


En Gestion de Cobro Judicial

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

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

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


 Arq. Edgar Esteban Salum Pires
 Presidente


 Dr. Eric Salum Pires
 Vice-Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31/03/2017

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.

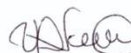
En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codos, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

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 Codos. 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



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZÁLEZ
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 Subsecretaria 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



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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 marzo 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 31 de Marzo del 2017 fue establecido el tipo de cambio 5634.49 para los activos y de 5641.79 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	31/03/2017	31/03/2016
Caja y Recaudaciones a depositar	98.250.400	231.237.259
Bancos	1.669.692.926	643.346.671
TOTAL	1.767.943.326	874.584.197



LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Gasto de terceros a recuperar	72.810.885.	13.156.492
Garantía de Alquiler	13.300.000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	5.853.324	9.964.237
Intereses a Vencer	2.592.661.662	1.842.483.940
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Deudores Varios	9.000.000	0
I.V.A Crédito 5%	979.276	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	60.604.414	32.462.490
Seguros a Vencer	8.749.150	3.076.232
Proyectos de Loteamientos	200.000	0
Débitos a Regularizar	1.580.000	1.373.950
Anticipo Impuesto a la Renta	0	14.995.512
IVA Pago Previo	0	37.183
Comis a Cobrar C.P	56.816.000	11.028.685
Cuotas Vencidas a Cobrar	938.191.204	1.050.607.424
TOTAL	3.760.745.915	2.990.486.145


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABO. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 31 de marzo del 2017 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Créditos corriente		
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	5.535.869.005	4.268.962.540
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	2.937.076.797	2.653.673.689
Créditos No corriente		
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	38.510.021.638	31.028.126.443
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	12.677.093.076	10.367.920.032
TOTAL	59.660.060.516	48.318.682.704

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



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC 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	31/03/2017	31/03/2016
INMUEBLES - LOTEADOS	13.912.560.398	11.878.950.144
Fracción Yrupe	1.608.927	7.539.882
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	1.977.777	2.755.556
Fracción Yby Yau	202.783.119	225.727.564
Fracción San Carlos III Y IV	690.160.488	843.366.788
Fracción Maria Inés III	35.767.629	40.086.538
Fracción Tajy Poty	29.568.397	31.968.052
Fracción Paseo Yukyry - Luque	149.326.923	162.692.308
Fracción La Victoria - San Lorenzo	29.984.463	34.289.045
Fracción Campo Verde	233.427.996	277.855.891
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	177.740.443	199.716.418
Fracción Yvyro - Concepción	238.395.343	265.678.429
Fracción Parques de San Ignacio	3.577.606.358	3.865.785.874
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.762.248.450	1.984.576.613
Fracción Maria Inés IV	40.500.000	45.720.000
Fracción Mirasoles. Minga Guazu Km 19	857.209.875	872.849.673
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	124.668.432	129.920.424
Compra de Lotes a Plazo	541.435.750	466.031.400
Fracción Villa Arminda I	176.394.871	194.897.436
Fracción Villa Arminda II	80.214.976	87.034.705
Fracción Peñon del Norte II	203.864.025	227.585.847
Fracción Los Colonos	810.934.366	837.927.657
Fracción Lomas de Yby Yau III	201.890.423	203.773.143
Fracción Brisas de Acaray	857.129.220	871.170.901
Fracción Lomas de Yby Yau I	147.520.460	0
Fracción Lomas de Yby Yau IV	174.317.125	0
Fracción Parques de San Juan	863.022.537	0
Fracción Lomas de Yby Yau V	292.830.885	0
Fracción Punta Pinedo	1.410.031.140	0


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICIPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO


CREDITO NO CORRIENTE	5.490.080.880	4.966.329.808
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazu Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	1.176.566.250
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	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	296.149.599	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau	0	467.602.768
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.300.347.062
Fracción en Curso Peñón del Norte II	0	0
Fracción en Curso Concepción (Justo Zavala)	431.529.259	352.559.379
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II- Anatolio	146.751.876	287.619.966
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	394.146.884	329.553.080
Fracción en Curso Prop. Galeano-Oleary	0	0
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	460.319.870
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	452.857.345	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta - Escobar	173.465.578	0
Fracción en Curso Itagua Centro	173.898.122	0
Fracción en Curso Prop. Villarrica	1.396.530.541	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 marzo del 2017 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Inversiones temporarias	1.445.522.296	1.031.198.186
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	18.393.763
Derechos Fiduciarios Caja Medica	5.089.104	5.089.102
Derecho Fiduciarios Cadiem	19.214.465	0
Inversión Fondo Mutuo	1.407.218.727	1.007.715.321
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	1.445.522.296	1.031.198.186


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
SÍNDICO

3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 31 de marzo del 2017 es como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Bienes Intangibles	160.714.892	158.309354
Amortización acumulada	-114.911.762	-98.161.121
TOTAL	45.803.130	60.148.233

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 marzo del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	1.867.812.168	1.032.131.838
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.128.514.220	980.673.435
Proveedor Fondo Fijo	4.809.894	6.984.673
Prov. Tarjeta de crédito	0	0
TOTAL	3.001.136.282	2.019.789.946

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Sueldos y jornales a pagar	48.470.100	48.633.338
Aporte y retenciones a pagar	9.007.749	9.160.011
Honorarios a Pagar	0	330.000
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	56.800.000	51.700.000
Provisiones Varias	238.138.774	198.294.661
IVA a Pagar	17.483.278	16.620.583
Impuesto a la Renta a Pagar	118.513.063	0
Retención de impuestos	1.138.500	4.016.457
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	489.551.464	328.755.050


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARO. 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 31 de marzo del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	820.000	0
Dividendos a Pagar	118.400.000	76.000.000
Créditos a Regularizar	106.210.304	451.699
Sobregiros Bancarios	0	0
Otros Documentos a Pagar	106.509.588	105.917.808
Escrituraciones a Pagar	17.075.000	12.000.000
Cuotas de Lotes Vencidos	226.314.710	
TOTAL	575.329.602	194.369.507
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	0
TOTAL	0	0

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 marzo del 2017 detallan más abajo:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	199.904.033
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
TOTAL		199.904.033
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	538.202.130
2. Prestamos Caja Medica	4.190.033.902	4.988.420.315
3. Préstamos Bancarios	0	0
4. Prestamos Cadiem	4.753.877.750	0
TOTAL	8.943.911.652	5.526.622.445


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GÓNZALEZ
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	31/03/2017	31/03/2016
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	74.794.520	149.589.040
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	159.561.640	239.342.460
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	49.506.848	114.328.764
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	329.095.888	448.767.120
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	673.150.680	897.534.240
TOTAL	5.086.109.576	5.649.561.624

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
Créditos Corrientes		
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	5.535.869.005	4.268.962.540
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	2.937.076.797	2.653.673.689
Créditos No Corrientes		
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	38.510.021.638	31.028.126.443
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	12.677.093.076	10.367.920.032
TOTAL	59.660.060.516	48.318.682.704


Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa .

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. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABO. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
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). En Asamblea extraordinaria de fecha 14/04/15 se resuelve aumentar el Capital ha 6.000.000.000 (Guaraníes seis mil millones) y en la Asamblea Ordinaria del 11/04/16 se decide integrar y suscribir Gs 1.500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones) -.De esta forma el capital social quedo compuesto como sigue:

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
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	643.165.240	1.708.079.878
Resultados Acumulados	3.495.531.341	3.000.216.566
TOTAL	10.284.791.428	8.842.032.687

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	1.229.436.318	1.107.449.058
Venta de Lotes Administrados	2.758.278.117	2.391.796.281
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	828.541.089	586.177.255
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	242.791.941	1.318.263.981
Otros Ingresos No Operativos	109.746.595	85.452.009
TOTAL	5.168.794.060	5.489.138.584

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	31/03/2017	31/03/2016
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	-2.758.278.117	-2.391.796.281
Costo de Venta de B.A.F	-20.134.961	0
Costo de Venta Lotes Propios	253.721.357	-255.631.274
TOTAL	-3.061.124.332	-2.647.427.555


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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 GONZALEZ
SINDICO