

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2017

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 Cudas, 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 Cudas. 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



LIC. 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.

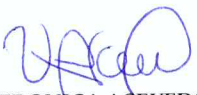
La diferencia entre lotes propios y administrados, es al momento de costear las ventas realizadas. En caso de lotes propios se genera el asiento según el costo de adquisición de la propiedad, y se descarga de la cuenta Bienes de Cambio.

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 setiembre del 2017.

2.6 Moneda extranjera

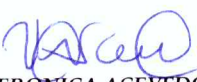
Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron valuados a los tipos de cambios vigentes a la fecha de cierre del Balance General. Para el 30 de setiembre del 2017 fue establecido el tipo de cambio 5653,58 para los activos y de 5659,58 para los pasivos por cada dólar estadounidense, de conformidad 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	30/09/2017	30/09/2016
Caja y Recaudaciones a depositar	100.435.005	78.612.622
Bancos	848.988.692	1.719.993.424
TOTAL	949.423.697	1.798.606.046



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	30/09/2017	30/09/2016
Gasto de terceros a recuperar*	68.525.673	48.724.119
Garantía de Alquiler*	9.800.000	11.300.000
Gastos a Recuperar Clientes	6.065.354	7.937.302
Intereses a Vencer	1.414.401.184	1.114.596.575
Intereses a Vencer USD	0	0
Documento a Cobrar	0	0
Documento a Cobrar C.P	0	0
Deudores Varios	0	0
I.V.A Crédito 10%	0	0
I.V.A Crédito 5%	0	0
Anticipos a Proveedores	0	0
Anticipos a Rendir	32.855.325	155.768.022
Seguros a Vencer	4.041.781	7.890.215
Débitos a Regularizar	6.159.599	3.000.000
Partidas a Compensar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	293.399.028	208.263.108
Proyecto de Loteamientos	15.888.950	2.100.000
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	10.000.000	0
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.134.027.573	880.171.278
Deudores por Ventas	0	7.243.650
TOTAL	2.995.164.467	2.446.994.269


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABO. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

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


DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Créditos corriente	9.269.439.091	7.310.342.882
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	6.230.649.155	4.769.634.480
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	3.038.789.936	2.540.708.402
Créditos No corriente	57.118.011.065	44.254.163.450
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	43.443.382.338	33.999.574.064
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	13.674.628.727	10.254.589.386
TOTAL	66.387.450.156	51.564.506.332

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. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA



ARQ. 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	30/09/2017	30/09/2016
INMUEBLES - LOTEADOS	14.293.647.710	12.948.157.273
Fracción Yrupe	1.072.617	5.110.714
Fracción Margarita		0
Fracción Porvenir	1.555.557	2.355.555
Fracción Yby Yau	189.853.302	215.908.120
Fracción San Carlos III y IV	620.253.463	769.478.673
Fracción Maria Inés III	33.987.184	37.706.732
Fracción Tajy Poty	27.683.865	31.195.480
Fracción Paseo Yukyry - Luque	140.192.324	154.294.872
Fracción La Victoria - San Lorenzo	27.331.007	32.070.709
Fracción Campo Verde	203.853.393	251.846.098
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	167.020.558	188.151.756
Fracción Yvyraro - Concepción	225.359.448	253.161.665
Fracción Parques de San Ignacio	3.423.625.385	3.713.061.482
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.635.534.600	1.866.133.931
Fracción Maria Inés IV	38.556.000	42.840.000
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	843.680.214	867.317.227
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	122.334.224	126.949.600
Compra de Lotes a Plazo	590.155.750	506.469.000
Fracción Villa Arminda I	166.535.534	185.815.383
Fracción Villa Arminda II	77.345.695	83.458.505
Fracción Peñón del Norte II	192.389.887	216.535.308
Fracción Los Colonos	794.423.931	826.614.935
Fracción Lomas del Yby Yau III	199.819.432	203.145.570
Fracción Brisas del Acaray	839.063.702	869.242.788
Fracción Lomas del Yby Yau I	146.805.383	148.307.045
Fracción Lomas del Yby Yau IV	172.765.799	174.523.968
Fracción Lomas de Yby Yau V	290.925.433	293.774.437
Fracción Parques de San Juan	843.637.151	882.687.720
Fracción Punta Pinedo	1.374.085.990	
Fracción Cuatro Bocas	447.076.811	
Fracción Ko'e Pyahu	320.072.826	
Fracción Lomas del Yby Yau II	136.651.875	
OBRAS EN CURSO	0	20.624.545
Obras en Curso Inmueble-Central	0	20.624.545


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

CREDITO NO CORRIENTE	5.606.423.881	5.060.842.737
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazú Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	1.371.691.076
Fracción en Curso Propiedad de Ita	327.742.267	301.737.721
Propiedad Puerto de Concepción	0	
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	
Fracción en Curso Cdad Horqueta	0	290.023.712
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau-Araujo	0	
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.707.986.682	1.707.986.682
Fracción en Curso Concepción (Zavala)	431.529.259	415.820.168
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II - Anatolio	9.852.217	146.751.876
Fracción en Curso Galeano - Oleary	0	0
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	394.146.884	382.974.157
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	0
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	0	443.717.033
Fracción en Curso Cdad Horqueta Escobar	259.639.613	140.312
Fracción en Curso Itagua Centro	385.751.250	0
Fracción en Curso Prop. Villarrica	1.816.052.029	0
Propiedad San Ignacio	14.778.325	0
Fracción en Curso Prop. Caaguazú	79.987.650	0
Fracc. en Curso Minga Guazu Finca 32-Cirila Sosa	81.902.887	0
Fracc. en Curso Minga Guazu M:K13/163-Claudio	81.793.796	0
Fracción en Curso Itagua - Potrero	15.261.022	0

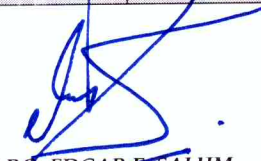
3.5 Inversiones

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 setiembre del 2017 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	39.848.165
Derechos Fiduciarios Caja Medica	7.883.966	26.499.703
Derecho Fiduciarios Cadiem	104.185.238	0
Inversión Fondo Mutuo	1.353.801.674	304.502.060
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande		0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
TOTAL	1.465.870.878	370.849.928


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZÁLEZ
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 Publico Unidad N°5 Región 8 - Concepción Carpeta Fiscal N°161/2014, presentada en el mes de enero del 2014.

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Cuentas a Cobrar - Concepción	212.528.639	232.812.364
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	212.528.639	232.812.364

3.7 Bienes de Uso


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

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Bienes en operación	3.719.797.904	993.746.169
Obras en Curso	0	0
Depreciación acumulada	-488.105.401	-436.807.086
TOTAL	3.231.692.503	556.939.083

3.8 Activo Intangibles

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

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Bienes Intangibles	160.714.892	161.346.126
Amortización acumulada	-123.186.104	-106.431.701
TOTAL	37.528.788	54.914.425


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARO. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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 setiembre del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	1.863.357.238	1.001.563.597
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.230.755.538	990.872.629
Proveedor Fondo Fijo	10.025.145	6.404.110
TOTAL	3.104.137.921	1.998.840.336

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Sueldos y jornales a pagar	56.355.835	46.305.263
Aporte y retenciones a pagar	10.240.237	8.699.348
Honorarios a Pagar	0	330.000
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	56.800.000	52.800.000
Provisiones Varias	607.713.319	343.093.191
IVA a Pagar	23.492.737	25.712.121
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	2.042.100	1.347.750
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	756.644.228	478.287.673


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. 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 setiembre del 2017 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	252.110
Dividendos a Pagar	700.000.000	540.000.000
Créditos a Regularizar	0	100.002.030
Sobregiros Bancarios	0	0
Documentos a Pagar	100.000.000	113.019.176
Escrituraciones Gladys Carrillo	7.764.791	3.700.000
Escrituraciones Lilia Ballasch	8.990.000	6.300.000
Escrituraciones Ana Paiva	11.140.000	5.225.000
Escrituraciones Cynthia Dennis	3.215.367	950.000
Escrituraciones Gladys de Cocco	1.000.000	
Cuotas de Lotes Vencidos	244.545.628	184.947.851
TOTAL	1.076.655.786	954.396.167
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar Cristaldo, Prop Concepción	0	984.460.462
Propiedad Itagua Centro	90.000.000	0
TOTAL	90.000.000	984.460.462

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 setiembre del 2017 detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Deudas financieras -Corto Plazo		
1. Préstamos Bancarios Gs.	0	825.014.140
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
TOTAL	0	825.014.140
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	179.400.712
2. Prestamos Caja Medica	3.790.840.986	4.589.227.109
3. Prestamos Cadiem	4.570.127.750	0
4. Préstamos Bancarios	0	
TOTAL	8.360.968.446	4.768.627.821


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	30/09/2017	30/09/2016
Bonos Serie I	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie I	37.397.260	112.191.780
Bonos Serie II	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	119.671.230	199.452.050
Bonos Serie III	500.000.000	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie III	17.095.890	81.917.806
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	269.260.272	388.931.504
Bonos Serie V	1.500.000.000	1.500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	560.958.900	785.342.460
TOTAL	4.804.383.552	5.367.835.600

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
Créditos Corrientes	9.269.439.091	7.310.342.882
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	6.230.649.155	4.769.634.480
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	3.038.789.936	2.540.708.402
Créditos No Corrientes	57.118.011.065	44.254.163.450
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	43.443.382.338	33.999.574.064
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	13.674.628.727	10.254.589.386
TOTAL	66.387.450.156	51.564.506.332

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


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
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	30/09/2017	30/09/2016
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	2.157.864.442	2.853.786.124
Resultados Acumulados	1.295.531.341	610.216.566
TOTAL	10.599.490.630	9.097.738.933

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	3.987.218.110	3.381.333.917
Venta de Lotes Administrados	8.634.948.393	7.545.987.352
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	2.455.174.780	1.835.929.515
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.108.246.267	1.801.630.174
Otros Ingresos No Operativos	180.111.143	240.224.917
TOTAL	16.365.698.693	14.805.105.875


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	30/09/2017	30/09/2016
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 8.634.948.393	- 7.545.987.353
Costo de Venta de B.A.F	-21.022.445	0
Costo de Venta Lotes Propios	-832.187.249	-923.154.882
TOTAL	9.535.378.902	8.469.142.235

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. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA



ARQ. EDGAR E. SALUM
PRESIDENTE



DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE



CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

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 30/09/2017 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/09/2017	30/09/2016
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	3.987.218.110	3.381.333.917
Venta de Lotes Administrados	8.634.948.392	7.545.987.352
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	2.455.174.780	1.835.929.515
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.108.246.267	1.801.630.174
Otros Ingresos no Operativos	180.111.143	240.224.917
Ventas netas sector Privado	16.365.698.692	14.805.105.875
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-8.634.948.392	-7.545.987.353
Costo de Venta B.A.F	-21.022.445	
Costo de Venta de Lotes Propios	-879.408.064	-923.154.882
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-9.535.378.901	-8.469.142.235
Gastos de comercialización ANEXO H	-1.345.491.600	-690.908.971
Gastos de administración ANEXO H	-1.647.441.955	-1.215.565.969
Otros gastos ANEXO H	-1.679.521.794	-1.575.702.576
Resultado financiero y por tenencia	2.157.864.442	2.853.786.124
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	2.157.864.442	2.853.786.124
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		


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 SEGUN RESOLUCION N° 5/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio finalizado el 30/09/17 comparativo con el periodo anterior.


RUBROS	Aporte de los socios				Revaluos	Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz	Reserva Legal			Otras reservas	Total		30/09/2017	30/09/2016
Saldo al inicio del ejercicio	5.000.000.000	0	0	0	211.357.115	5.211.357.115	934.737.732	0	6.146.094.847	6.146.094.847	7.133.952.809
* Según estados contables del ejercicio anterior											
* Ajustes del saldo (Nota)								0	0	0	0
* Saldos ajustados	5.000.000.000	0	0	0	211.357.115	5.211.357.115	934.737.732	0	6.146.094.847	6.146.094.847	7.133.952.809
Suscripcion de acciones ordinarias	1.000.000.000					1.000.000.000				1.000.000.000	1.500.000.000
Clase de votos valor nominal											
Capitalización del revaluo (1)											
Capitalización de copromiso de aportes (1)											
Distribución de resultados acumulados (1)											
* Reserva Legal											
* Otras Reservas											
* Dividendos en efectivo (o en especie)											
Revaluo (Nota)											
Resultado Acumulado										1.295.531.341	610.216.566
Aportes irrevocables										0	0
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio según el estado de resultados									2.157.864.442	2.157.864.442	2.853.786.124
Saldo al cierre del ejercicio	6.000.000.000	0	0	0	211.357.115	6.211.357.115	934.737.732	0	8.303.959.289	10.599.490.630	9.097.738.933

Segun Asamblea Ordinaria celebrada el : 04/04/2017


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.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(En guaraníes)

Por el ejercicio finalizado el 30/09/2017 comparativo con el periodo anterior

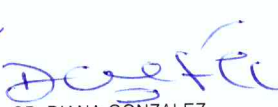
	Ejercicio finalizado el	
	30/09/2017	30/09/2016
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	3.588.462.665	2.658.212.791
Aumento (Disminución) de fondos	-2.639.038.968	-859.606.745
Fondos al cierre del ejercicio	949.423.697	1.798.606.046
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	15.822.960.503	13.640.588.184
Costo de Ventas (Pago Neto)	-10.840.049.845	-9.981.459.054
Efectivo pagado a empleados	-993.808.679	-894.621.852
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-291.989.736	-527.726.610
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-2.736.509.377	-1.680.164.791
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	960.602.866	556.615.877
Impuesto a la Renta	0	0
Efectivo Neto de actividades de operación	960.602.866	556.615.877
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-3.763.540.463	-275.542.037
Efectivo Neto en actividades de inversión	-3.763.540.463	-275.542.037
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	258.442.014	-1.199.132.635
Dividendos Pagados	0	200.000.000
Efectivo Neto en actividades de financieras	258.442.014	-999.132.635
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-94.543.385	-141.547.950
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-2.639.038.968	-859.606.745
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	3.588.462.665	2.658.212.791
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	949.423.697	313.404.997

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



Una empresa del
GRUPO SALLUM & WENZ

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 30/09/17

BIENES DE USO

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			al cierre del ejercicio	AMORTIZACIONES			Acumuladas al cierre del periodo	Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas del Periodo		Revaluo del Periodo	Acumuladas al inicio del periodo	%		
1. Inmuebles	0	2.634.913.089		2.634.913.089	0			0	2.634.913.089
2. Instalaciones	66.152.451	1.363.636		67.516.087	25.621.125		2.338.695	27.959.820	39.556.267
3. Herramientas y Equipos	36.872.053			36.872.053	28.584.072		1.942.047	30.526.119	6.345.934
4. Equipos de Oficinas	14.157.933	0		14.157.933	12.028.486		721.368	12.749.854	1.408.079
5. Muebles y Utiles	135.612.796	66.371.050	1.032.803	200.951.043	48.241.904		11.005.641	59.247.545	141.703.498
6. Equipos de Informatica	90.894.811	13.595.201		104.490.012	66.129.053		7.777.746	73.906.799	30.583.213
7. Rodados	395.902.733	71.527.273	76.092.316	391.337.690	138.907.480		61.105.671	144.943.280	246.394.410
8. Mejora en Predio Ajeno	263.124.542	6.435.455		269.559.997	107.350.761		31.421.223	138.771.984	130.788.013
9. Obras en Curso	937.152.839	286.578.482		0	0				0
Total Ejercicio 2017	1.939.870.158	3.080.784.186	77.125.119	3.719.797.904	351.522.423	0	116.312.391	488.105.401	3.231.692.503
Total Ejercicio 2016	894.829.138	157.110.774	58.193.743	993.746.169	351.522.423	0	109.327.914	436.807.086	556.939.083

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

ARC. EDGAR SALLUM
PRESIDENTE

DR. ERIC SALLUM
VICEPRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUM & 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 30/09/17

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES				Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Al 30/09/17	Acumuladas al inicio del periodo	%	del periodo		Bajas	Acumuladas al 30/09/2017
LICENCIA INFORMATICA	160.714.892			160.714.892	110.774.591		12.411.513		123.186.104	37.528.788
TOTAL EJERCICIO ACTUAL	160.714.892	0	0	160.714.892	110.774.591	0	12.411.513	0	123.186.104	37.528.788
TOTAL EJERCICIO ANTERIOR	152.021.738	8.563.479	0	161.346.126	94.025.831	0	12.405.870	0	106.431.701	54.914.425

Verónica Acevedo
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

Edgar Salum
APC. EDGAR SALUM
PRESIDENTE

Eric Salum
DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE

Diana González
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



Una empresa del
GRUPOS SALUM & WENZ

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

ANEXO C

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/17

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	actividad principal	Información sobre el Emisor	
										Capital	Según último balance
										Resultado	Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											
Inversiones Permanentes (Detallar)											
Totales ejercicio actual											
Totales ejercicio anterior											

SIN MOVIMIENTO

Verónica Acevedo
LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA

Edgar Salum
DR. EDGAR SALUM
VICEPRESIDENTE

Diana González
CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



emsa
INMOBILIARIA

Una empresa del
GRUPO SALUM & WENZ

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

**EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/17**

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTIZACION	VALOR REGISTRADO AÑO ACTUAL	VALOR REGISTRADO AÑO ANTERIOR
Inversiones Corrientes					
Derechos Fiduciarios	112.069.204			112.069.204	66.347.868
Inversion Fondos Mutuos	1.353.801.674			1.353.801.674	304.502.060
Subtotal	1.465.870.878			1.465.870.878	370.849.928
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	5.606.423.881			5.606.423.881	5.060.842.737
Subtotal	5.606.423.881			5.606.423.881	5.060.842.737
Total Ejercicio	7.072.294.759			7.072.294.759	5.431.692.665

LIC. VERÓNICA ACEVEDON
CONTADORA

ARO EDGAR SALUMI
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 E
BALANCE GENERAL AL 30/09/17						
CUENTAS	PREVISIONES					SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO ANTERIOR
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	AUMENTOS (*)	DISMINUCION (*)	SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO		
Deducidas del Activo						
Total						
Incluidas en el Pasivo						
Total						
Total						

(*) indicar imputaciones en nota al pie del Anexo


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ATO. 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.

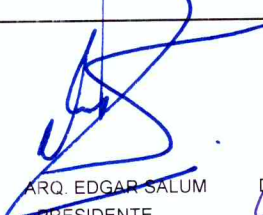
ANEXO F

BALANCE GENERAL AL 30/09/17


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

DETALLE	30/09/2017		30/09/2016	
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	12.512.203.953		10.174.778.438	
b) Costos de producción				
Diferencias de Inventario				
costo de mercaderías o prod vendidos	-9.535.378.902		-8.469.142.235	
Existencia al cierre del ejercicio	14.293.647.710		12.948.157.273	
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	-9.535.378.902		-8.469.142.235	


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 G

BALANCE GENERAL AL 30/09/17


ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/09/2017	30/09/2016
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0	0	0
Banco Familiar \$	us\$	5.904	5653,58	33.379.076	997.926.560
SUBTOTALES				33.379.076	997.926.560
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad Ex Cristaldo-Concepcion	us\$	0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		5.904		33.379.076	997.926.560
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
General S.A de Servicios	us\$	3.000	5659,58	16.978.741	16.681.861
Eurocar S.A	us\$	3.867	5659,58	21.885.596	47.804.650
Asiana Motor S.A	us\$	2.382	5659,58	13.481.120	13.245.397
Jose Cristaldo Bazan	us\$	139.600	5659,58	790.077.368	776.262.552
Viatur SRL	us\$	230	5659,58	1.301.703	
SUBTOTALES		149.079		843.724.528	853.994.460
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo	us\$		0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		154.983		877.103.603	1.851.921.020


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

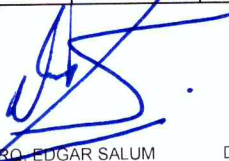
EMSA INMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 30/09/17

ANEXO H

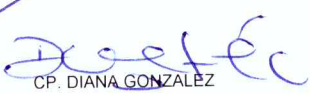
INFORMACION REQUERIDA SOBRE COSTOS Y GASTOS

RUBROS	Costo de Bienes de Cambio	Costo de Bienes de Uso	Costo de Otros Activos	Gastos de Administracion	Gastos de Comercial	Otros Gastos	Total	
							30/09/2017	30/09/2016
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				558.088.518			558.088.518 0	483.005.826 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				288.792.613	782.642.152		1.071.434.765 0	585.430.718 0
Sueldos y Jornales				399.862.745			399.862.745 0	359.366.594 0
Contribuciones Sociales				61.179.203			61.179.203 0	54.937.738 0
Regalias y honorarios por servicios técnicos					166.714.909		166.714.909 0	44.490.907 0
Gastos de publicidad y propaganda					396.134.539		396.134.539 0	127.799.412 0
Intereses, multas y recargos impositivos				100.000			100.000 0	0 0
Impuestos, tasas y contribuciones				134.764.219			134.764.219 0	88.029.364 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				75.930.753			75.930.753 0	41.680.597 0
Amortización bienes de uso				116.312.391			116.312.391 0	109.327.914 0
Amortización Activos intangibles				12.411.513			12.411.513 0	12.405.870 0
otros gastos no detallados						1.679.521.794	1.679.521.794	1.575.702.576
Costo de venta	9.535.378.901						9.535.378.901	8.469.142.235
Total ejercicio actual	9.535.378.901	0		1.647.441.955	1.345.491.600	1.679.521.794	14.207.834.250	0
Total ejercicio anterior	8.469.142.235	0		1.215.565.969	690.908.971	1.575.702.576	0	11.951.319.751


LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ABO. 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 30/09/2017
DATOS ESTADÍSTICOS**

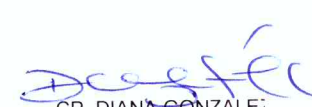
INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2017	30/09/2016
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	16.365.698.692	14.805.105.875
Cantidad de Empleados y Obreros	19	16
Consumo de Energía	15.823.886	14.679.482
Cantidad de Sucursales	4	4
(Otros)		

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


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARO. 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

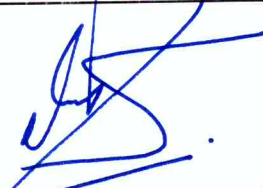
EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO J

BALANCE GENERAL AL 30/09/2017
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/09/2017	30/09/2016
Liquidez (1)	3,99	4,13
Endeudamiento (2)	1,72	1,58
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


ARQ. EDGAR SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM
VICEPRESIDENTE


CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

INFORME DEL SÍNDICO

Asunción, 27 de octubre 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 Julio a Setiembre 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

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 30/09/2017

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	24/09/2017	08/10/2017	251.500				Vigente
2	Salvador Ullon	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.200.000				Vigente
3	Cafe Ficha S.R.L	Factura	30/09/2017	31/10/2017	323.400				Vigente
4	Open Technologies S.A.	Factura	01/09/2017	01/10/2017	11.550.000				Vigente
5	Printec S.A	Factura	30/09/2017	31/10/2017	610.884				Vigente
6	Monital S.R.L.	Factura	28/09/2017	28/10/2017	365.000				Vigente
7	Frigorifico Guaira S.A.C.I. y F.	Factura	26/01/2017	30/11/2017	840.000.000				Vigente
8	Ramon Gumerindo Ramirez	Factura	30/09/2017	15/10/2017	100.410.110				Vigente
9	Equifax Paraguay S.A	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.258.630	5.659,58	16.978.740	3.000	Vigente
10	General S.A de Servicios	Factura	03/04/2014	31/10/2017	16.978.740				Vigente
11	Salum y Wenz S.A.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.060.000				Vigente
12	Servicios Logísticos S.A.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	173.000				Vigente
13	Jose Cuevas	Factura	30/09/2017	31/10/2017	126.000				Vigente
14	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Factura	24/09/2017	08/10/2017	1.363.800				Vigente
15	Maria del Socorro Lopez	Factura	30/09/2017	31/10/2017	600.000				Vigente
16	Manantiales del Py, S.A	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.500.000				Vigente
17	Eurocar S.A.	Extracto	30/09/2017	01/10/2017	21.885.596	5.659,58	21.885.595	3.867	Vigente
18	Pronet S.A.	Factura	30/09/2017	01/10/2017	312.125				Vigente
19	Jose Cristaldo Bazan	Factura	20/09/2017	31/10/2017	805.765.615				Vigente
20	Astridd Gompertt Nuñez	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.500.000				Vigente
21	Viatur S.R.L.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	1.301.703				Vigente
22	Editorial Azeta S.A.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	27.696.720				Vigente
23	Servisys S.R.L.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	2.824.800				Vigente
24	Gladys S Carrillo	Factura	30/09/2017	15/10/2017	777.200				Vigente
25	Nucleo S.A.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	1.612.860				Vigente
26	Formugrafica S.A.	Factura	30/09/2017	31/10/2017	4.224.000				Vigente
27	Luis Gerardo Bordon	Factura	30/09/2017	31/10/2017	1.501.555				Vigente
28	Panal Compañia de Seguros Generales S.A	Factura	21/09/2017	21/10/2017	3.134.000				Vigente
29	Cadiem Casa de la Bolsa S.A.	Factura	30/09/2017	01/10/2017	550.000				Vigente
30	Luz Paola Roman	Factura	29/09/2017	01/10/2017	7.500.000				Vigente
31	Fraciones Propietarios	Factura	30/09/2017	15/10/2017	1.230.755.537				Vigente
32	Reposicion Fondo Fijo	Factura	30/09/2017	05/10/2017	10.025.145				Vigente
					3.104.137.920		38.864.335	6.867	
DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 30/09/17									
OTRAS DEUDAS									
	Sueldos y Jornales a Pagar		30/09/2017	01/10/2017	56.355.835				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar		30/09/2017	01/10/2017	56.800.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		30/09/2017	17/10/2017	10.240.237				Vigente
	Direccion Gral. de Recaudaciones		30/09/2017	19/10/2017	23.492.737				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		30/09/2017	07/10/2017	2.042.100				Vigente
	Impuesto a la Renta a Pagar		30/09/2017		-				Vigente
	Provisiones Varias		30/09/2017	31/07/2017	607.713.319				Vigente
	SALDO PROVISIONES				756.644.228				
	Viaticos a Reponer								Vigente
	Dividendos a Pagar		30/09/2017	31/10/2017	700.000.000				Vigente
	Documento a Pagar		30/09/2017	31/10/2017	100.000.000				Vigente
	Creditos a Regularizar				0				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		30/09/2017	31/10/2017	7.764.791				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		30/09/2017	31/10/2017	8.990.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		30/09/2017	31/10/2017	11.140.000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		30/09/2017	31/10/2017	3.215.367				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		30/09/2017	31/10/2017	1.000.000				Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		30/09/2017	31/10/2017	244.545.628				Vigente
	SALDO OTROS PASIVOS				1.076.655.786		0		Vigente
					1.833.300.014		0		
OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 30/09/17									
DEUDAS FINANCIERAS									
	Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979					0			
	Prestamo Amambay Cta N° 1600000245 - C.P					0			
	SALDO PRESTAMOS BANCARIOS					0			
					0				
DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 30/09/17									

TOTAL DEUDAS CORRIENTES 4.937.437.934

ACTA DE DIRECTORIO N°104

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 23 dias del mes de octubre 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.-----

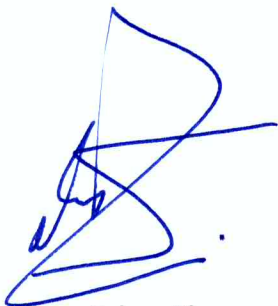
Abierta la sesion el Presidente informa que se ha convocado a esta reunion para analizar los informes contables correspondientes al tercer trimestre cerrado al 30/09/2017 que componen el Estado de Situacion Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Variación del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de 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.-----

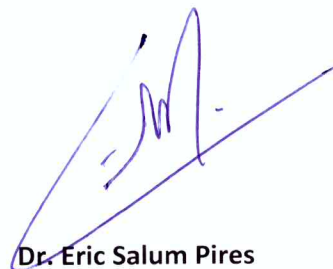
Luego de analizar los documentos presentados y el informe del Sindico, los miembros del Directorio resuelven;

1. Aprobar los estados contables del trimestre cerrado al 30/09/2017: 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

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)
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		

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	

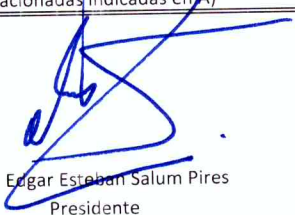
Observación: no existe vinculación por nivel de endeudamiento que supere del veinticinco por ciento (25%) de las obligaciones

B. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

En forma comparativa con el mismo período del año anterior

Descripción	30/09/2017	30/09/2016
Activos		
Cuentas a cobrar		
Pasivos		
Remun. A Pagar - Arq. Edgar Salum	18.500.000	0
Remun. A Pagar - Dr. Eric Salum	18.500.000	0
Ingresos		
Arq. Edgar Salum	522.439.585	0
Dr. Eric Salum	300.232.923	0
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 N° 23/16
Composicion de la Cartera de Creditos al 30/09/2017

SITUACION	MONTO (EN GS)	
A. Cartera No Vencida		
	Previsiones	
B. Cartera Vencida	(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

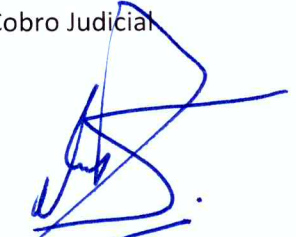
de.....a.....dias de atraso

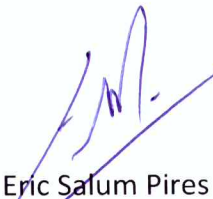
En Gestion de Cobro

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

ESTADOS CONTABLES
AL 30/09/2017

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%
TOTALES			600			800		6.000.000.000	100%	100%


LIC. VERÓNICA ACEVEDO N.
CONTADORA


ARQ. EDGAR ESTEBAN SALUM
PRESIDENTE


DR. ERIC SALUM PIRES
VICE-PRESIDENTE


DIANA GONZALEZ
SÍNDICO