

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 30/09/2019

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 inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 2019.

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 2019 fue establecido el tipo de cambio 6375.54 para los activos y de 6384.71 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	30/09/2019	30/09/2018
Caja y Recaudaciones a depositar	213.127.347	99.636.973
Bancos	623.850.562	1.416.889.319
TOTAL	836.977.909	1.516.526.292

3.2 Créditos - Corriente

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

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Gasto de terceros a recuperar*	35.933.427	11.841.758
Garantía de Alquiler*	14.425.000	11.625.000
Gastos a Recuperar Clientes	5.019.974	6.523.340
Intereses a Vencer	17.848.348	995.503.579
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	72.987.383	184.045.029
Seguros a Vencer	6.263.753	4.213.518
Débitos a Regularizar	3.680.000	0
Partidas a Compensar	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	410.960.757	313.316.058
Proyecto de Loteamientos	0	9.103.272
IVA Pago Previo	0	0
Comis a Cobrar C.P	0	566.720
Cuotas Vencidas a Cobrar	1.433.523.658	1.391.914.098
Deudores por Ventas	76.154.591	81.135.380
Derechos Fiduc. Caja Medica	5.089.109	5.089.109
Derechos Fiduc. Cadiem	4.045.002	4.045.000
Cuenta Judicial en Sucesion 498379/7	0	16.049.950
Menos: Prevision por Incobrable	-50.878.017	0
TOTAL	2.035.052.985	3.034.971.811

3.3 Cuenta de Orden - Deudora

El saldo al 30 de setiembre del 2019 está compuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Créditos corriente	12.421.326.921	10.558.642.912
Cuentas a Cobrar Por Lotes Propios - Corriente	7.935.066.568	7.251.572.990
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - Corriente	4.486.260.353	3.307.069.925
Créditos No corriente	75.781.256.701	61.824.942.109
Cuentas a cobrar Por Lotes Propios - No Corriente	50.263.945.403	46.929.231.210
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotes - No Corriente	25.517.311.298	14.895.710.899
TOTAL	88.202.583.619	72.383.585.024

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.

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	30/09/2019	30/09/2018
INMUEBLES - LOTEADOS	15.868.953.215	14.264.913.032
Fracción Yrupe	0	0
Fracción Margarita	0	0
Fracción Porvenir	311.161	777.929
Fracción Yby Yau	141.325.706	164.127.981
Fracción San Carlos III y IV	339.198.838	482.576.441
Fracción María Inés III	23.463.826	28.390.903
Fracción Tajy Poty	19.126.792	24.308.452
Fracción Paseo Yukyry - Luque	104.424.896	122.281.764
Fracción La Victoria - San Lorenzo	17.692.569	23.073.186
Fracción Campo Verde	133.084.454	172.971.026
Propiedad Victor Ruiz Concepción	0	0
Fracción Peñon del Norte- Limpio	123.316.432	148.437.551
Fracción Yvyraro - Concepción	166.813.924	195.690.758
Fracción Parques de San Ignacio	2.744.707.512	3.101.625.248
Fracción Paseo Universitario Ex-Welco	1.151.592.234	1.393.929.429
Fracción Maria Inés IV	29.196.520	33.991.740
Fracción Prop. Minga Guazu Km 19	740.284.106	806.092.847
Fracción Los Lapachos - José D. Ocampos	104.668.794	113.005.112
Compra de Lotes a Plazo	747.285.850	647.470.750
Fracción Villa Arminda I	130.884.816	149.255.451
Fracción Villa Arminda II	60.836.746	69.004.276
Fracción Peñon del Norte II	142.552.252	167.062.455
Fracción Los Colonos	682.521.368	746.953.537
Fracción Lomas del Yby Yau III	183.063.344	193.571.270
Fracción Brisas del Acaray	729.204.855	791.707.409
Fracción Lomas del Yby Yau I	138.081.404	144.598.948
Fracción Lomas del Yby Yau IV	167.387.857	170.356.084
Fracción Lomas de Yby Yau V	276.048.609	285.346.782
Fracción Parques de San Juan	738.830.984	796.156.479
Fracción Punta Pinedo	1.132.335.097	1.269.555.043
Fracción Cuatro Bocas	399.706.630	415.385.748
Fracción Ko'e Pyahu	303.604.994	316.759.342
Fracción Lomas del Yby Yau II	132.191.761	134.371.049
Fracción Itaugua Centro	309.275.765	0
Fracción Ma. Auxiliadora	312.501.970	0
Fracción Nueva Concepción	458.632.477	0
Fracción Terrazas del Amambay	1.049.699.683	0
Fracción Don Armando	253.221.982	0
Fracción Vista del Cerro Koi	632.013.894	0
Fracción Colinas del Monday	229.904.377	0
Fracción Paseo del Bosque	543.455.234	0
Fracción Itaugua Poty	276.503.502	0

OBRAS EN CURSO	0	
Obras en Curso Inmueble-Central	0	
CREDITO NO CORRIENTE	9.787.490.214	8.514.630.319
INMUEBLES A LOTEAR		
FRACCIONES PEND. DE LANZAMIENTO		
Fracción en curso Minga Guazú Km19	0	0
Propiedad Ex. Cristaldo Concepción	0	0
Fracción en Curso Propiedad de Ita	0	0
Propiedad Puerto de Concepción	0	0
Fracción en Curso Km 14 Acaray	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta	0	50.000.000
Fracción en Curso Propiedad Yvy Yau-Araujo	0	0
Fracción en Curso Concepción (Abente)	1.715.368.501	1.711.986.682
Fracción en Curso Concepción (Zavala)	478.356.113	476.447.022
Fracción en Curso Prop. Yvy Yau II - Anatolio	9.852.217	9.852.217
Fracción en Curso Galeano - Oleary	0	0
Fracción en Curso Concepción (Mercedes Zavala)	0	0
Fracción en Curso San Juan - Misiones	0	2.500.000
Fracción en Curso San Juan II - Misiones	0	0
Fracción en Curso Cdad Horqueta Escobar	355.367.965	294.606.203
Fracción en Curso Itagua Centro	0	0
Fracción en Curso Prop. Villarrica	2.387.915.072	2.373.187.799
Propiedad San Ignacio	17.278.325	14.778.325
Fracción en Curso Prop. Caaguazú	136.772.774	135.772.774
Fracc. en Curso Minga Guazu Finca 32-Cirila Sosa	0	131.189.074
Fracc. en Curso Minga Guazu M:K13/163-Claudio	0	106.134.650
Fracción en Curso Itagua - Potrero	186.110.876	186.110.876
Fracción en Curso Prop. Oleary-Ma.Ester Agüero	0	266.240.100
Fracción en Curso Prop. P.J.C - Aloisio G.		888.862.685
Fraccion en Curso Prop. Aregua - Juan Marecos	275.000.000	793.154.575
Fraccion en Curso Cnel Bogado	273.183.547	266.870.274
Fraccion en Curso Sta. Rosa del Aguaray	610.430.349	806.237.063
Fraccion en Curso Prop. Caacupe	0	700.000
Fraccion en Curso S.Ignacio-Allende	576.163.867	0
Fraccion en Curso km 14 Monday I	119.702.700	0
Fraccion en Curso Km 14 Monday II	950.200.033	0
Fraccion en Curso Prop. Oleary - Valdemar	749.384.008	0
Fraccion en Curso Itaugua - Elvira Llama	511.293.239	0
Fraccion en Curso Puente Kyjha-Edisio de Oliveira	370.458.628	0
Fraccion en Curso Minga Guazu Km 18 Acaray	63.652.000	0
Fraccion en Curso Atyra	1.000.000	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.

Esta cuenta también está compuesta por Inversión en Fondo Mutuo donde los intereses son acreditados diariamente generando una rentabilidad mensual a la empresa.

El saldo al 30 de setiembre del 2019 está expuesto de la siguiente manera:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Inversiones temporarias		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica		
Derecho Fiduciarios Cadiem	0	0
Inversión Fondo Mutuo	61.885.366	2.182.103.616
Inversiones Permanentes		
Derechos Fiduciarios Caja Ande	0	0
Derechos Fiduciarios Caja Medica	0	0
TOTAL	61.885.366	2.182.103.616

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	30/09/2019	30/09/2018
Cuentas a Cobrar - Concepción	91.083.703	212.528.639
Intereses a Vencer Bonos	0	0
Documentos a Cobrar	0	0
TOTAL	91.083.703	212.528.639

3.7 Bienes de Uso

En este rubro se registran los bienes de uso de la Empresa cuyos saldos al 30 de setiembre del 2019 es como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Bienes en operación	4.959.549.179	4.160.754.715
Obras en Curso	0	0
Depreciación acumulada	-882.888.180	-611.686.012
TOTAL	4.076.660.999	3.549.068.703

3.8 Activo Intangibles

En este rubro se registra los Activos Intangibles de la Empresa cuyo saldo al 30 de setiembre del 2019 es como sigue:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Bienes Intangibles	189.517.415	163.287.365
Amortización acumulada	-153.714.364	-138.494.169
TOTAL	35.803.051	24.793.196-

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 2019 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Cuentas a Pagar - Corriente		
Proveedores Locales	845.857.381	736.515.943
Propiet. de Fracciones en Adm.	1.681.293.120	1.418.415.529
Proveedor Fondo Fijo	11.163.973	7.440.533
TOTAL	2.538.314.474	2.162.372.005

3.10 Provisiones

Comprende los siguientes conceptos:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Sueldos y jornales a pagar	77.154.500	56.662.667
Aporte y retenciones a pagar	8.912.250	6.528.000
Honorarios a Pagar	0	0
Comisiones a Pagar	0	0
Remuneración Pers. Sup a pagar	62.500.000	65.600.000
Provisiones Varias	587.300.721	721.819.873
IVA a Pagar	29.765.020	16.613.845
Impuesto a la Renta a Pagar	0	0
Retención de impuestos	2.071.800	2.213.550
Impuestos, Interés y Multa a Pagar	0	0
TOTAL	767.704.291	869.437.935

3.11 Otros Pasivos

Está compuesta por otras deudas transitorias a corto y largo plazo, los saldos al 30 de setiembre del 2019 se detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Otros Pasivos - Corriente		
Viáticos a Reponer	0	0
Dividendos a Pagar	1.645.000.000	945.000.000
Créditos a Regularizar	0	0
Sobregiros Bancarios	0	0
Documentos a Pagar	560.320.398	970.706.007
Escrituraciones Gladys Carrillo	40.467.857	18.740.100
Escrituraciones Lilia Ballasch	10.400.000	2.600.000
Escrituraciones Ana Paiva	12.050.000	17.215.000
Escrituraciones Cynthia Dennis	12.865.000	7.907.386
Escrituraciones Gladys de Cocco	12.951.565	14.852.163
Escrituraciones Cayo Estigarribia	2.100.000	0
Cuotas de Lotes Vencidos	315.309.169	306.071.674
Acreedores Varios	4.343.000	0
TOTAL	2.615.806.989	2.283.092.330
Otros Pasivos - No Corriente		
Doc. A Pagar Allende, Prop San Ignacio- Hipoteca	0	0
Doc. A Pagar L.P Propiedad Itagua Centro	2.938.785.550	3.629.078.540 90.000.000
TOTAL	2.938.785.550	3.719.078.540

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

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 2019 detallan más abajo:

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Deudas financieras -Corto Plazo	0	0
1. Préstamos Bancarios Gs.	1.100.000.000	0
2. Préstamos Bancarios USD.	0	0
3. Préstamo Caja Medica	463.570.681	167.941.145
4. Préstamo Cadiem	486.727.526	203.837.175
5. Intereses a Pagar	354.653.010	
TOTAL	2.404.951.217	371.778.320
Deudas financieras -Largo Plazo		
1. Prestamos Caja Ande	0	0
2. Prestamos Caja Medica	1.194.315.016	2.023.478.528
3. Prestamos Cadiem	2.078.030.651	3.000.000.000
4. Préstamos Bancarios	0	0
5. Intereses a Pagar	720.265.951	1.610.249.709
TOTAL	3.992.611.618	6.633.728.237

LIC. VERÓNICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

3.13 Bonos y Obligaciones:

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

DESCRIPCION	31/09/2019	31/09/2018
Bonos -Corto Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie II	0	19.945.205
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	30.246.575	29.917.808
Intereses Bonos a Pagar Serie V	56.095.890	56.095.890
Total Corto Plazo	86.342.465	105.958.903
Bonos - Largo Plazo		
Bonos Serie I	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie I	0	0
Bonos Serie II	0	500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie II	0	19.945.205
Bonos Serie III	0	0
Intereses Bonos a Pagar Serie III	0	0
Bonos Serie IV	800.000.000	800.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie IV	0	119.671.232
Bonos Serie V	1500.000.000	1500.000.000
Intereses Bonos a Pagar Serie V	56.095.890	280.479.450
Total Largo Plazo	2.356.095.890	3.220.095.887
TOTAL	2.442.438.355	3.326.054.790

3.14 Cuenta de Orden - Acreedora

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
Créditos Corrientes	12.421.326.921	10.558.642.912
Regularización cuentas a cobrar - Corriente	7.935.066.568	7.251.572.990
Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente	4.486.260.353	3.307.069.925
Créditos No Corrientes	75.781.256.701	61.824.942.109
Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente	50.263.945.403	46.929.231.210
Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente	25.517.311.298	14.895.710.899
TOTAL	88.202.583.619	72.383.585.024

Se denomina Regularización de cuentas a cobrar a la cuenta de orden de los saldos pendientes de cobro de lotes propios vendidos de Emsa con saldo vencidos y a cobrar en corto y largo plazo.

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

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	30/09/2019	30/09/2018
Capital Integrado	6.000.000.000	6.000.000.000
Reserva Legal	1.406.565.636	1.168.616.956
Reserva de Revaluó	345.575.757	236.755.635
Resultado del Ejercicio	2.822.607.905	3.831.100.138
Resultados Acumulados	4.518.545.648	2.697.520.720
TOTAL	15.093.294.946	13.933.993.449

5. Ingresos

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

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
INGRESOS		
Venta de Lotes Propios	5.786.681.704	4.868.038.580
Venta de Lotes Administrados	12.664.645.349	9.633.440.750
Ingresos Adm. y Comisión por Lotes Administrados	4.038.061.387	2.824.695.090
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.602.477.222	1.653.685.985
Otros Ingresos No Operativos	138.682.716	91.902.950
TOTAL	24.230.548.374	19.071.763.351

6. Costo de Mercaderías

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

DESCRIPCION	30/09/2019	30/09/2018
EGRESOS		
Costo de Venta Adm. de Loteamientos	- 12.664.645.345	- 9.633.440.752
Costo de Venta de B.A.F	0	0
Costo de Venta Lotes Propios	- 1.257.191.371	- 1.038.163.414
TOTAL	13.921.836.713	10.671.604.166

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

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SÍNDICO

ANEXO II MODELOS DE ESTADOS CONTABLES Y ANEXOS A LOS MISMOS SEGÚN RESOLUCIÓN N° 9/92

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE O ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30/09/2019 COMPARATIVO CON EL PERIODO ANTERIOR

	30/9/2019	30/9/2018		30/9/2019	30/9/2018
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades - Nota 3.1	836.977.909	1.516.526.292	Cuentas a Pagar- Notas 3.9	2.538.314.474	2.162.372.005
Créditos - Nota 3.2	2.035.052.985	3.034.971.811	Provisiones - Nota 3.10	767.704.291	869.437.935
			Otros pasivos - Nota 3.11	2.615.806.989	2.283.092.330
Bienes de cambio - Nota 3.4	15.868.953.215	14.264.913.032	Deudas financieras - Nota 3.12	2.404.951.217	371.778.320
Inversiones temporarias Anexo D - Nota 3.5	61.885.366	2.182.103.616	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	86.342.465	105.958.903
Total Activo Corriente	18.802.869.475	20.998.514.751	Total Pasivo Corriente	8.413.119.436	5.792.639.493
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos - Notas Estados Contables 3.6	91.083.703	212.528.639	Otros Pasivos - Nota 3.11	2.938.785.550	3.719.078.540
Bienes de cambio - Nota 3.4	9.787.490.214	8.514.630.319	Deudas financieras - Nota 3.12	3.992.611.618	6.633.728.237
Bienes de uso- Anexo A- Nota 3.7	4.076.660.999	3.549.068.703	Bonos y Obligaciones - Nota 3.13	2.356.095.890	3.220.095.887
Activos Intangibles - Anexo B- Nota 3.8	35.803.051	24.793.196			
			Total del Pasivo no Corriente	9.287.493.058	13.572.902.664
			Total del Pasivo	17.700.612.494	19.365.542.157
Total del Activo no Corriente	13.991.037.967	12.301.020.857	PATRIMONIO NETO - Nota 4 (Según estado respectivo)	15.093.294.946	13.933.993.449
Total del Activo	32.793.907.442	33.299.535.608	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	32.793.907.442	33.299.535.608
CUENTA A COBRAR DE ORDEN DEUDORA	30/9/2019	30/9/2018	CUENTA A COBRAR DE ORDEN ACREEDORA	30/9/2019	30/9/2018
Cuentas a Cobrar Por Lotés Propios - Corriente - Nota 3.3	7.935.066.568	7.251.572.990	Regularización cuentas a cobrar - Corriente - Nota 3.14	7.935.066.568	7.251.572.990
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotés - Corriente - Nota 3.3	4.486.260.353	3.307.069.925	Regularización de Comis. a Cobrar - Corriente - Nota 3.14	4.486.260.353	3.307.069.925
Cuentas a Cobrar Por Lotés Propios - No Corriente- Nota 3.3	50.263.945.403	46.929.231.210	Regularización Cuentas a cobrar- No Corriente- Nota 3.14	50.263.945.403	46.929.231.210
Comisiones a Cobrar por Adm. de Lotés -No Corriente- Nota 3.3	25.517.311.298	14.895.710.899	Regularización Comis. a Cobrar - No Corriente- Nota 3.14	25.517.311.298	14.895.710.899
TOTAL CUENTA DE ORDEN DEUDORA	88.202.583.622	72.383.585.024	TOTAL CUENTA DE ORDEN ACREEDORA	88.202.583.622	72.383.585.024

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

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 30/09/2019 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio Finalizado el	
	30/9/2019	30/9/2018
INGRESOS - Nota 5		
Venta de Lotes Propios	5.786.681.704	4.868.038.580
Venta de Lotes Administrados	12.664.645.349	9.633.440.750
Ingresos Administracion y Comision por lotes administrados	4.038.061.387	2.824.695.090
Otros ingresos relacionados a venta de lotes	1.602.477.222	1.653.685.985
Otros Ingresos no Operativos	138.682.716	91.902.946
Ventas netas sector Privado	24.230.548.378	19.071.763.351
EGRESOS - Nota 6		
Costo de Venta Administracion de Loteamientos	-12.664.645.345	-9.633.440.749
Costo de Venta B.A.F	-1.257.191.371	-1.038.163.414
Costo de Venta de Lotes Propios		
Cotos de mercaderias (servicios) vendidos ANEXO F- Nota. 6	-13.921.836.716	-10.671.604.163
Gastos de comercialización ANEXO H	-665.978.781	-307.370.268
Gastos de administración ANEXO H	-1.615.961.501	-1.212.852.421
Otros gastos ANEXO H	-5.204.163.475	-3.048.836.360
Resultado financiero y por tenencia	2.822.607.904	3.831.100.138
Ganancia ordinaria		
Resultados extraordinarios		
Impuesto a la Renta		
Ganancia del Ejercicio Nota 4	2.822.607.905	3.831.100.138
Las notas y los anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables		

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 30/09/2019 comparativo con el periodo anterior

	Ejercicio finalizado el	
	30/9/2019	30/9/2018
VARIACION DE FONDOS		
Fondos al inicio del ejercicio	1.272.881.137	1.261.982.575
Ajustes de ejercicios anteriores		
Fondos ajustados al inicio del ejercicio	1.272.881.137	1.261.982.575
Aumento (Disminución) de fondos	-435.903.228	254.543.717
Fondos al cierre del ejercicio	836.977.909	1.516.526.292
Flujo de Efectivo por las actividades Operativas		
Ventas netas (cobro neto)	24.395.413.828	18.756.679.541
Costo de Ventas (Pago Neto)	-16.211.758.216	-14.261.755.321
Efectivo pagado a empleados	-1.046.414.814	-892.122.671
Efectivo Neto del I.V.A. / Patentes e impuestos	-690.826.285	-412.465.268
Efectivo generado (usado) por otras actividades	-4.919.301.884	-2.137.192.149
Efectivo Neto de actividades de operación antes de impuestos	1.527.112.629	1.053.144.132
Impuesto a la Renta	0	0
Efectivo Neto de actividades de operación	1.527.112.629	1.053.144.132
Flujo de Efectivo por actividades de inversión		
Inversiones	0	0
Compra de propiedad, planta y equipo	-380.743.007	-945.056.327
Efectivo Neto en actividades de inversión	-380.743.007	-945.056.327
Flujo de Efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento de Capital		
Pago préstamos e intereses	-2.647.544.060	-357.872.567
Dividendos Pagados	1.105.000.000	545.000.000
	0	0
Efectivo Neto en actividades de financieras	-1.542.544.060	187.127.433
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	-39.728.790	-40.671.521
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	-435.903.228	254.543.717
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del periodo	1.272.881.137	1.261.982.575
Efectivo y sus equivalentes al cierre del periodo	836.977.909	1.516.526.292

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

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 30/09/19 comparativo con el periodo anterior.

RUBROS	Aporte de los socios				Total	Ganancias Reservas		resultados no asignados	Ejercicio finalizado el	
	Capital social	Primas de Emision	Aportes no Capitaliz	Revaluos		Reserva Legal	Otras reservas		30/9/2019	30/9/2018
									Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
Saldo al inicio del ejercicio	6 000 000 000	0	0	345 575 757	6 345 575 757	1 406 565 636	0	7 218 545 648	14 970 687 041	10 102 893 311
* Segun estados contables del ejercicio anterior									0	0
* Ajustes del saldo (Nota)										
* Saldos ajustados	6 000 000 000	0	0	345 575 757	6 345 575 757	1 406 565 636	0	7 218 545 648	14 970 687 041	11 808 158 477
Suscripcion de acciones ordinarias									0	0
Clase de votos valor nominal									0	0
Capitalización del revaluo (1)									0	0
Capitalización de copromiso de aportes (1)									0	0
Distribución de resultados acumulados (1)									-2 700 000 000	-2 700 000 000
* Reserva Legal						0	0		0	0
* Otras Reservas						0	0		0	0
* Dividendos en efectivo (o en especie)						0	0		0	-1 705 263 160
Revaluo (Nota)						0	0		0	0
Resultado Acumulado						0	0		0	0
Aportes irrevocables						0	0		2 822 607 905	3 831 100 138
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio segun el estado de resultados						0	0		0	0
Saldos al cierre del ejercicio	6 000 000 000	0	0	345 575 757	6 345 575 757	1 406 565 636	0	4 518 545 648	15 093 294 946	13 933 993 449

Segun Asamblea Ordinaria celebrada el 02/04/2019

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

ANEXO A

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

BIENES DE USO

Cuentas	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante		
	Al inicio del periodo	Altas y transf. Del periodo	Bajas 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	2.868.460.610	8.041.364			2.868.460.610	68.778.178		45.168.480		113.946.658	2.754.513.952
2. Instalaciones	70.633.147	6.048.689			78.674.511	32.876.731		3.151.961		36.028.692	42.645.819
3. Herramientas y Equipos	65.831.824	1.409.091			71.880.513	33.592.215		3.783.190		37.375.405	34.505.108
4. Equipos de Oficinas	15.241.438	246.085.359			16.650.529	13.889.585		379.919		14.269.504	2.381.025
5. Muebles y Utiles	246.085.359	117.296.940			363.382.299	77.895.482		18.434.548		96.330.030	267.052.269
6. Equipos de Informatica	249.924.426	72.108.657			322.033.083	86.770.783		34.852.290		121.623.073	200.410.010
7. Rodados	444.774.112	217.281.846			662.055.958	195.448.942		74.129.324		269.578.266	392.477.692
8. Mejora en Predio Ajeno	365.903.294	210.508.382			576.411.676	167.346.794		26.389.758		193.736.552	382.675.124
9. Obras en Curso	0	632.694.969			0	676.599.710		206.289.470		882.888.180	4.076.660.999
Total Ejercicio 30/09/19	4.326.854.210	265.688.967	0	0	4.959.549.179	426.862.881	0	117.249.030	0	611.686.012	3.549.068.703
Total Ejercicio 30/09/18	1.939.870.158				4.160.754.715						

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP DIANA GONZALEZ
SINDICO

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 30/09/19

ACTIVOS INTANGIBLES

CUENTAS	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Neto Resultante
	Al inicio del periodo	Aumentos	disminucion	Acumulado al 30/09/19	Acumuladas al inicio del periodo	% del periodo	Bajas	Acumuladas al 30/9/2019	
LICENCIA INFORMATICA	164.210.029	25.307.386		189.517.415	141.812.872	11.901.492		153.714.364	35.803.051
TOTAL EJERCICIO 30/09/2019	164.210.029	25.307.386	0	189.517.415	141.812.872	0	0	153.714.364	35.803.051
TOTAL EJERCICIO 30/09/2018	160.714.892	2.572.473	0	163.287.365	125.944.218	0	0	138.494.509	24.792.856

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

ANEXO C

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	Según último balance Patrim. Neto
Inversiones Temporarias (Detallar)												
Totales ejercicio actual												
Totales ejercicio anterior												
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales ejercicio 30/09/2019												
Totales ejercicio 30/09/2018												

SITIO VENTAS

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO



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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

ANEXO D

OTRAS INVERSIONES

CUENTAS	VALOR DE COSTO	AMORTIZACION	VALOR DE COTTIZACION	VALOR REGISTRADO 30/9/2019	VALOR REGISTRADO 30/9/2018
Inversiones Corrientes					
Derechos Fiduciarios	61.885.366			0	0
Inversion Fondos Mutuos				61.885.366	2.182.103.616
Subtotal	61.885.366			61.885.366	2.182.103.616
Inversiones No Corrientes					
Fracciones Pendientes de Fraccionamiento	9.787.490.214			9.787.490.214	8.514.630.319
Subtotal	9.787.490.214			9.787.490.214	8.514.630.319
Total Ejercicio	9.849.375.580			9.849.375.580	10.696.733.935

LIC. VERONICA ACEVEDO N
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

ANEXO E

PREVISIONES

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

(*) Indicar imputaciones en nota al pie del Anexo

LIC. VERONICA AGEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO F

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

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

DETALLE	30/9/2019	30/9/2018
I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS		
Existencias al comienzo del periodo	15.260.660.246	14.678.239.751
Mercaderías de reventa		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Materias primas y materiales		
Otros		
Compras y Costos de Producción del Ejercicio	15.260.660.246	14.678.239.751
a) compras	14.530.129.685	10.258.277.444
b) Costos de producción		
Diferencias de inventario		
costo de mercaderías o prod vendidos	-13.921.836.716	-10.671.604.163
Existencia al cierre del ejercicio	15.868.953.215	14.264.913.032
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	-13.921.836.716	-10.671.604.163

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO G

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		30/9/2019	30/9/2018
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
Banco Continental \$	us\$	0	0	0	0
Banco Familiar \$	us\$	28.777	6375,54	183.466.109	285.683.578
SUBTOTALES				183.466.109	285.683.578
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedad Ex Cristaldo-Concepcion	us\$	0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		28.777		183.466.109	285.683.578
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
General S.A de Servicios	us\$	2.000	6384,71	12.769.421	11.801.801
Eurocar S.A	us\$	0	6384,71	0	0
Asiana Motor S.A	us\$	0	6384,71	0	0
Jose Cristaldo Bazan	us\$	69.800	6384,71	445.652.758	411.882.820
Viatur SRL	us\$	0	6384,71	0	0
Know How	us\$	10.800	6384,71	68.954.868	92.054.040
Martin Masi Auotomoviles S.A	us\$	19.220	6384,71	122.714.126	45.436.930
Movicor SACI	us\$	11.250	6384,71	71.827.988	
Digiweb Paraguay SA	us\$	3.287	6384,71	20.986.542	
SUBTOTALES		116.357		742.905.702	423.684.621
PASIVOS NO CORRIENTES					
Documento a Pagar Cristaldo	us\$	0,0	0,00	0	0
SUBTOTALES				0	0
TOTALES		145.134		926.371.812	709.368.199

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO H

BALANCE GENERAL AL 30/09/19

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	
							30/9/2019	30/9/2018
Remuneración de administradores, directores, sindicos y consejo de vigilancia				536.682.885	227.231.818		763.914.703 0	700.765.918 0
Honorarios y Remuneraciones por servicios				173.013.434			173.013.434 0	86.985.333 0
Sueldos y Jornales				312.114.390			312.114.390 0	234.642.591 0
Contribuciones Sociales				47.927.001			47.927.001 0	36.436.595 0
Regalias y honorarios por servicios técnicos				173.013.437			173.013.437 0	46.162.728 0
Gastos de publicidad y propaganda					438.746.963		438.746.963 0	172.370.268 0
Intereses, multas y recargos impositivos				539.124			539.124 0	1.000.001 0
Impuestos, tasas y contribuciones				124.507.709			124.507.709 0	102.968.313 0
Intereses a bancos e instituciones financieras				29.972.557			29.972.557 0	9.091.959 0
Amortización bienes de uso				206.289.471			206.289.471 0	117.249.031 0
Amortización Activos intangibles				11.901.493			11.901.493 0	12.549.952 0
otros gastos no detallados						5.204.163.474	5.204.163.474	3.048.836.359
Costo de venta	13.921.836.713						13.921.836.713	10.671.604.163
Total ejercicio 30/09/2019	13.921.836.713	0		1.615.961.501	665.978.781	5.204.163.474	21.407.940.469	15.240.663.211
Total ejercicio 30/09/2018	10.671.604.163	0		1.212.852.421	307.370.268	3.048.836.359	0	15.240.663.211

**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 30/09/2019
DATOS ESTADÍSTICOS**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/9/2019	30/9/2018
Volumen de produccion		
Volumen de ventas	24.230.548.378	19.071.763.351
Cantidad de Empleados y Obreros	8	7
Consumo de Energía	20.288.292	20.288.292
Cantidad de Sucursales	6	4
(Otros)		

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

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO

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

EMSA INMOBILIARIA S.A.

ANEXO J

**BALANCE GENERAL AL 30/09/2019
INDICES ECONOMICO - FINANCIERO**

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del Periodo	
	30/9/2019	30/9/2018
Liquidez (1)	2,23	3,63
Endeudamiento (2)	1,17	1,39
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>
<u>Pasivo Corriente</u>	<u>Patrimonio Neto</u>	<u>Patrimonio Excluido el Resultado del Periodo</u>

LIC. VERONICA ACEVEDO N.
CONTADORA

DR. ERIC SALUM
PRESIDENTE

CP. DIANA GONZALEZ
SINDICO