msi Global Alliance

JOSÉ UGARTE A.

SOCIEDAD ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	*1 – 4*
Estado de Situación Financiera	*5 – 6*
Estados de Resultados	*7*
Estado de Cambios en el Patrimonio	*8*
Estado de Flujo de Efectivo	*9*
Notas a los Estados Financieros	*10 – 27*

Abreviaturas:

NIC	*Normas Internacionales de Contabilidad*
NIIF	*Normas Internacionales de Información Financiera*
CINIIF	*Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera*
NIA	*Normas Internacionales de Auditoria*
US$	*Dólares Americanos*
IASB	*Junta de Normas Internacionales de Contabilidad*
SCVS	*Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. *Hemos auditado los estados financieros adjuntos de* ***SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.,*** *los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en US$ Dólares).*

2. *En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de* ***SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.,*** *al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

Base de la opinión:

3. *Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.*

Asuntos clave de auditoría:

4. *Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.*

5. *No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.*

Cdla. Nueva Kennedy 8ava Este # 207-A. Teléfonos: (593-4) 2690474 2288711 2396547 2397714
E-mail: info@uga.com.ec
Guayaquil – Ecuador

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. *La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.*

7. *En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.*

8. *La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.*

9. *Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.*

10. *Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:*

10.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

10.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

10.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

10.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

10.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

11. *Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.*

12. *También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.*

13. *De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.*

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. *De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.*

Otros Asuntos

15. *Los Estados Financieros de* ***SOCIEDAD CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.,*** *al 31 de Diciembre del 2017, no fueron auditados, debido a que la compañía no se encontraba en la obligatoriedad de contratar auditoria externa, de acuerdo a la normativa establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; sin embargo obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de que los saldos de apertura estén libres de distorsiones significativas que pudieran afectar su presentación. El presente informe se presenta en cumplimiento del Art.2 del Reglamento sobre Auditoria Externa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de la resolución No. SCVS-DSC-2018-0008 sobre las compañías de interés público.* ***(Ver nota 17).***

JOSÉ UGARTE A.
SC-RNAE 055
RNC No. 3742

Guayaquil, 16 de Septiembre del 2019

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

ACTIVOS	**Notas**		**2018**	**2017**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**5**	**$**	*1,749.18*	*1,403.73*
Activos por Impuestos Corriente	**6**		*10,145.61*	*10,145.61*
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			**11,894.79**	**11,549.34**
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS				
Terreno			*210,783.00*	*200,000.00*
Edificio			*399,157.20*	*372,447.51*
Maquinaria			*196.68*	*196.68*
Total Costo			**610,136.88**	**572,644.19**
Menos Depreciación Acumulada			*(142,117.20)*	*(132,102.84)*
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	**7**		**468,019.68**	**440,541.35**
TOTAL ACTIVO		**$**	**479,914.47**	**452,090.69**

Andrés Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas		2018	2017
PASIVO CORRIENTE				
Pasivos Acumulados	8	$	-	*186.86*
TOTAL PASIVO CORRIENTE			-	**186.86**
Pasivos a Largo Plazo	9		-	*246,902.09*
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO			-	**246,902.09**
TOTAL PASIVOS			-	**247,088.95**
PATRIMONIO				
Capital Social	10		*1,200.00*	*1,200.00*
Aporte para Futuras Capitalizaciones			*256,006.57*	-
Reserva Legal	11		*8,870.65*	*8,870.65*
Otras Reservas			*280.73*	*280.73*
Superavit por Revaluación de PPE			*543,630.39*	*543,630.39*
Resultados Acumulados	12		*(330,073.87)*	*(348,980.03)*
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			**479,914.47**	**205,001.74**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		$	**479,914.47**	**452,090.69**

Andres Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

	Notas		2018	2017
Ingresos	13	$	-	16,768.00
UTILIDAD BRUTA			-	**16,768.00**
GASTOS OPERACIONALES				
Gastos de Administración			(18,586.53)	(69,706.75)
UTILIDAD EN OPERACIÓN			**(18,586.53)**	**(52,938.75)**
OTROS INGRESOS/EGRESOS				
Otros Ingresos no Operacionales	13		37,492.69	
Gastos Financieros			-	(24.72)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION A TRABAJADORES			**18,906.16**	**(52,963.47)**
(-) 15% Participación Trabajadores			-	-
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES			**18,906.16**	**(52,963.47)**
(-) Impuesto a la Renta	14		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO INTEGRAL			**18,906.16**	**(52,963.47)**

Andrés Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ABIDAR S. A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

AÑO 2018

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADO ADOPCION DE NIIF	RESULTADO EJERCICIO ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01/01/2018	*1,200.00*	*-*	*8,870.65*	*280.73*	*543,630.39*	*(296,016.56)*	*(52,963.47)*	*205,001.74*
Transferencias de Resultados	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*(52,963.47)*	*52,963.47*	*-*
Aportes para futuras capitalizaciones	*-*	*256,006.57*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*256,006.57*
Resultado del Ejercicio	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*18,906.16*	*18,906.16*
TOTAL	**1,200.00**	**256,006.57**	**8,870.65**	**280.73**	**543,630.39**	**(348,980.03)**	**18,906.16**	**479,914.47**

AÑO 2017

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADO ADOPCION DE NIIF	RESULTADO EJERCICIO ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01/01/2017	*1,200.00*	*8,870.65*	*280.73*	*543,630.39*	*(186,073.57)*	*(109,942.99)*	*257,965.21*
Transferencias de Resultados	*-*	*-*	*-*	*-*	*(109,942.99)*	*109,942.99*	*-*
Resultado del Ejercicio	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*(52,963.47)*	*(52,963.47)*
TOTAL	**1,200.00**	**8,870.65**	**280.73**	**543,630.39**	**(296,016.56)**	**(52,963.47)**	**205,001.74**

Andrés Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

	2018 (En US$)	2017 (En US$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AI EFECTIVO, ANTES DEL EFE	345.45	1,369.25
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	28,732.66	(33,086.26)
Clases de cobros por actividades de operación	-	20,030.00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	20,030.00
Clases de pagos por actividades de operación	(8,572.17)	(54,703.14)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8,572.17)	
Otros pagos por actividades de operación		(54,703.14)
Otras entradas (salidas) de efectivo	37,305.83	1,586.88
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(37,492.69)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(37,492.69)	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9,104.48	34,455.51
Financiación por préstamos a largo plazo	9,104.48	34,455.51
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	345.45	1,369.25
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,403.73	34.48
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1,749.18	1,403.73

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	18,906.16	(32,953.47)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	10,014.36	17,181.48
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	10,014.36	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	17,181.48
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(186.86)	2,693.73
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	3,262.00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	1,586.88
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	(2,153.15)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(186.86)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	28,733.66	(33,086.26)

Andrés Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A. *fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaría Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Dra. Norma Plaza de García, el 12 de Noviembre de 1979, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 7 de Febrero de 1980, en la ciudad de Guayaquil y por resolución de la Superintendencia de Compañías No. 10993.*

El objetivo social de la compañía es la compraventa y administración de bienes inmuebles.

2. BASE DE PREPARACIÓN

Declaración de cumplimiento.- *Los Estados Financieros de* ***SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.****, al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas uniforme a los ejercicios que se presentan.*

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2018 han sido autorizados por la presidencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. La preparación de los Estados Financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de Medición. *- Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico.*

2.1. Moneda Funcional y de Presentación. *- Las partidas incluidas en los estados financieros de* ***SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.*** *se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite moneda propia y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.*

2. BASE DE PREPARACIÓN (Continuación)

2.2. Uso de Juicios y Estimaciones.- *El proceso de preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos necesarios que pueden afectar a la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los periodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:*

(i) *Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:*

- *La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.*
- *La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.*

(ii) *Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:*

- *La estimación de los valores recuperables*
- *Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos*
- *El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post-empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.*

  La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias o en base a las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador.
- *La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.*

2. BASE DE PREPARACIÓN (Continuación)

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

3.1. Instrumentos Financieros.- *Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a activos y pasivos financieros no derivados, tales como efectivo, préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones financieras.*

3.1.1. Efectivo y equivalentes a efectivo.- El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo. La compañía considera todas las inversiones de alta liquidez, con vencimiento de 60 días o menos de la fecha de compra, como equivalentes de efectivo.

3.1.2. Préstamos y Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

La compañía clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o contrataron los instrumentos financieros. La compañía determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

Los activos financieros se exponen como activos corrientes con excepción de aquellos con vencimiento originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que son clasificados como activos no corrientes.

3.1.3. Otros Pasivos Financieros.- La Entidad clasifica sus pasivos financieros como "Cuentas por Pagar". Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad a la sustancia del acuerdo contractual. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros se exponen como pasivos corrientes con excepción de aquellos con vencimiento originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que son clasificados como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El periodo de crédito promedio para las compras de bienes y servicios es de 60 días.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran en su valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.2. Baja de Activos y Pasivos Financieros.- *Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.*

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del ejercicio.

3. *RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)*

3.3. Propiedades, Planta y Equipos.- *Las Propiedades, Planta y Equipo son registrados al costo histórico, menos las depreciaciones acumuladas y perdidas por deterioro, en caso de producirse. Las Propiedades, Planta y Equipo se reconocen como activos probables que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser mediados razonablemente.*

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte, los costos por reparaciones y mantenimiento de rutina en Activos Fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutinas de activos fijos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

3.3.1. Método de Depreciación, vidas útiles y valores residuales.- *La depreciación de las Propiedades, Planta y Equipo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.*

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avaluó efectuado o la política corporativa de la compañía, son las siguientes:

Rubros	***% Depreciación***
Edificios	*5 %*
Maquinaria	*10%*

3.3.2. Retiro o venta de propiedades y equipos.- *La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.*

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

3.4. Beneficios a Empleados.- *(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.*

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador.

El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

(iii) Beneficios por Terminación.- Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

3.5. Impuesto a las Ganancias.- *El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente*

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

Impuesto Corriente.- Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. Las normas tributarias vigentes en base a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial del 29 de Diciembre del 2017, establecen los siguientes cambios para la aplicación de la tarifa de impuesto a la Renta para sociedades:

Incremento de la tarifa del impuesto a la renta.- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible, excepto micro y pequeñas empresas y exportadores. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o, b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en el Ecuador.

El pasivo de impuesto a la renta por el año 2018 fue calculado utilizando la tasa corporativa de impuesto del 22%.

(ii) Impuesto Diferido.- Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos no incluyen efectos de impuestos diferidos.

3.6. Provisiones y Contingencias.- *Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:*

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

- *Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado*
- *Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación*
- *El importe puede ser estimado de forma fiable*

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaria el pasivo contingente.

3.7. Compensaciones de Saldos.- *Sólo se compensan entre si y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.*

3.8. Patrimonio.-

(i) Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 30,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$. 0.04 cada una.

(ii) Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- *Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera*
- *Utilizado en absorber pérdidas*
- *Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.*

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3.9. Reconocimiento de Ingresos.- *Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales.*
Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

- *Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;*
- *La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;*
- *El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;*
- *Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,*
- *Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.*

3.10. Reconocimiento de Costos y Gastos.- *Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.*

3.11. Estimaciones Contables.- *La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrán llegar a diferir de sus efectos finales.*

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3.12. Enmienda a las NIIF para Pymes

La última enmienda a las NIIF para Pymes entró en vigencia desde el 1 de Enero del 2017, durante el año 2018 no existen enmiendas a considerar para el periodo que comenzará a partir del 1 de Enero del 2019.

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la compañía está compuesto por instrumentos financieros no derivados como deudores y acreedores comerciales y obligaciones bancarias. Estos activos y pasivos financieros por su vencimiento a corto plazo, están valorados al valor nominal y no generan intereses. La Compañía a través de la Gerencia, quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente dichos riesgos; establece límites para cada uno de dichos riesgos. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos.

Durante el curso normal de sus operaciones, la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

a) Riesgo de Crédito
b) Riesgo de Liquidez
c) Riesgo de Mercado

4.- POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación)

d) Riesgo Operacional

Ambiente de Administración de Riesgos.- *La administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la compañía.*

Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgos adecuados; así como también para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercador y en sus actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la compañía.

Riesgo de Crédito.- *El riesgo de crédito es el riesgo de la pérdida financiera que podría enfrentar la compañía si un grupo importante de clientes o las contrapartes en un instrumento financiero no cumplen con las obligaciones pactadas, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la compañía.*

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, estos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas o minoristas, su ubicación geográfica, industrial, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como "de alto riesgo" son monitoreados por la administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

Riesgo de Liquidez.- *El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, los cuales son líquidos mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la gerencia para administrar la liquidez es la obtención y disgregación de los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, ya sea bajo condiciones normales como en caso de demandas judiciales o de negociación necesaria, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.*

La administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando venzan; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente.

4.- *POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación)*

Riesgo de Mercado.- *La exposición de la compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en los precios de mercado de la competencia ya sea por productos importados por producción nacional. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.*

Riesgo Operacional.- *El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos de industrialización y comercialización, el personal, la infraestructura de la compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, así como limitar los procedimientos de control que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.*

La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional, esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la compañía para la administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- *Adecuada segregación de funciones.*
- *Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.*
- *Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales aplicables.*
- *Documentación suficiente de controles y procedimientos.*
- *Requerimientos de evolución periódica del riesgo operacional identificado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar tales riesgos.*
- *Desarrollo de planes de contingencia.*
- *Capacitación y desarrollo profesional.*
- *Normas éticas y de negocios.*
- *Mitigaciones de riesgos, incluyendo seguros cuando son considerados efectivos.*

El cumplimiento de las normas de la compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por auditoría externa.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)	2017 (en U. S. dólares)
Bancos	1.749,18	1.403,73
TOTAL	**1.749,18**	**1.403,73**

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)	2017 (en U. S. dólares)
Crédito Tributario IVA	-	0,12
Crédito Tributario Renta Años Anteriores	10.145,49	10.145,49
TOTAL	**10.145,49**	**10.145,61**

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos y saldos de propiedades, planta y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 se detallan a continuación:

(Véase la página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
En Dólares Americanos

AÑO 2018

DESCRIPCIÓN	***SALDO AL 01/01/2018***	***AJUSTES***	***SALDO AL 31/12/2018***	***% DEPRECIACIÓN***
NO DEPRECIABLE				
Terreno	*200,000.00*	*10,783.00*	*210,783.00*	
DEPRECIABLE				
Edificio	*372,447.51*	*26,709.69*	*399,157.20*	*5%*
Maquinarias y Equipos	*196.68*	-	*196.68*	*10*
SUBTOTAL	***572,644.19***	***37,492.69***	***610,136.88***	
Depreciación Acumulada	*(132,102.84)*	*(10,014.36)*	*(142,117.20)*	
TOTAL	***440,541.35***	***27,478.33***	***468,019.68***	

AÑO 2017

DESCRIPCIÓN	***SALDO AL 01/01/2017***	***REVALÚO***	***SALDO AL 31/12/2017***	***% DEPRECIACIÓN***
NO DEPRECIABLE				
Terreno	*200,000.00*	-	*200,000.00*	
DEPRECIABLE				
Edificio	*28,817.12*	*343,630.39*	*372,447.51*	*5%*
Maquinarias y Equipos	*196.68*	-	*196.68*	*10*
SUBTOTAL	***229,013.80***	***343,630.39***	***572,644.19***	
Depreciación Acumulada	*(114,921.36)*	*(17,181.48)*	*(132,102.84)*	
TOTAL	***114,092.44***	***326,448.91***	***440,541.35***	

8. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)	2017 (en U. S. dólares)
Beneficios a Empleados	-	*186,86*
TOTAL	-	**186,86**

9. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)	2017 (en U. S. dólares)
Cuentas por Pagar DULCISA	-	*246.902,09*
TOTAL	-	**246.902,09**

(1) *Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 15 de Octubre del 2018, se decidió reclasificar los valores por pagar a DULCISA S. A., cuyo monto ascendía a US$ 256.006,57 al 31 de Diciembre del 2018 y reconocerlos como Aportes para Futuras Capitalizaciones.*

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2018 el capital social de la compañía es de US$ 1,200.00 dividido en treinta mil acciones con un valor unitario de USD 0,04 cada una de ellas.

11. RESERVA LEGAL

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado en su totalidad.

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)	2017 (en U. S. dólares)
Resultado Años Anteriores	*(348.980,03)*	*(296.016,56)*
Resultado del Ejercicio	*18.906,16*	*(52.963,47)*
TOTAL	**(330.073,87)**	**(348.980,03)**

13. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2018 (en U. S. dólares)		2017 (en U. S. dólares)
Alquileres	-		*16.768,00*
Ingresos no Operacionales	*37.492,69*	**(1)**	-
TOTAL	**37.492,69**		**16.768,00**

(1) *Corresponde a una ganancia por medición a valor razonable de las Propiedades de la compañía.*

14. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta, retención en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2015 al 2017 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrían diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

REFORMAS TRIBUTARIAS DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017, fue publicada La Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera la cual crea nuevos beneficios e incentivos tributarios, cuyos objetivos principales se enmarcan en el fomento del empleo y el combate a la evasión tributaria. La presente Ley, que se enfoca en impulsar la reactivación económica del Ecuador, entró en vigencia desde el 1 de enero de 2018.

14. *IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)*

Con fecha 13 de agosto del 2018, se expidió el Decreto Ejecutivo No. 476, en el cual se incluye el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y

Modernización de la Gestión Financiera. Este reglamento introduce una serie de reformas a los siguientes reglamentos:

- ⇨ *Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno*
- ⇨ *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas*
- ⇨ *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a los Activos en el Exterior*

Con fecha 21 de agosto del 2018, fue publicada la Ley Orgánica de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, esta ley propone un plan de estabilidad económica, así como también plantea incentivos para atraer nuevas inversiones al país, tanto internas como externas, fomentando el empleo y dinamizando la producción y la economía.

Con fecha 20 de diciembre del 2018, mediante Decreto Ejecutivo No. 617 se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en el cual se establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones, fortaleciendo así la reactivación productiva del país y la generación de empleo.

Entre algunos de los aspectos descritos en el Reglamento se contemplan los siguientes:

- ⇨ *Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.*
- ⇨ *Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.*
- ⇨ *El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.*
- ⇨ *Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.*
- ⇨ *Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.*
- ⇨ *Entre otros.*

15. *CONTINGENCIAS*

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 al 2017, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

16. *LEY ORGÁNICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS*

Mediante Resolución N° UAF-DG-2012 del 29 de marzo del 2012 y según Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos entre los principales aspectos se menciona:

Art. 1.- Esta ley tiene por finalidad prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades. Para el efecto, son objetivos de esta ley los siguientes:

a) Detectar la propiedad, posesión, utilización, oferta, venta, corretaje comercio interno o externo, transferencia gratuita u onerosa, conversión y tráfico de activos, que fueren resultado o producto de los delitos de los que trata la presente ley, o constituyan instrumentos de ellos, para la aplicación de las sanciones correspondientes;

Art. 5.- A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las bolsas y casas de valores; las administradoras de fondos y fideicomisos; las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles.

SOCIEDAD CIVIL INMOBILIARIA ADIDAS S. A.** está obligada a informar sobre las operaciones y transacciones que superen los US$ 10.000,00 a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de los reportes exigidos por la **Resolución N° UAF-DG-2012** y **Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos publicada mediante Registro Oficial Suplemento 802 del 21 de Julio del 2016.

La compañía no ha cumplido con los requisitos establecidos en la Ley como son contar con un oficial de cumplimiento y presentar reportes dentro de los quince días posteriores al fin de cada mes, la no presentación de estos reportes, cuando se demuestre que efectivamente han existido operaciones y transacciones inusuales e injustificadas, conlleva responsabilidad administrativa, civil, penal, institucional y personal.

17. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

Mediante resolución No. SCVS-DSC-2018-0008 del 28 de febrero del 2018 se establece las compañías que deben ser consideradas como sociedades de interés público entre las cuales constan:

1. *Las emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores.*
2. *Las casas de valores, los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores y las sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos.*
3. *Las de seguros, reaseguros, intermediarias de reaseguros, peritos de seguros y las agencias asesoras productoras de seguros.*
4. *Las que financien servicios de atención integral de salud prepagada.*
5. *Las que provean servicios de asistencia a asegurados o tarjetahabientes, por si o a través de terceros.*
6. *Las calificadoras de riesgo y auditoras externas.*
7. *Las dedicadas a actividades corrientes y especializadas de construcción de todo tipo de edificios y obras generales de construcción para proyectos de ingeniería civil.*
8. *Las que realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.*
9. *Las que se dediquen a la venta de vehículos automotores nuevos y usados.*
10. *Las que se dediquen a actividades de factorización por compra de cartera.*

En virtud de lo expuesto en la mencionada Resolución, la compañía ***SOCEDAD CIVIL INOBILIARIA ADIDAS S. A.****, por su objeto social se configura como una sociedad de interés público y deberá de actualizar la información ante la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros.*

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe del auditor independiente (16 de Septiembre del 2019) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante y significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

Andrés Dassum Illingworth
Representante Legal

Eric Gordillo Jiménez
Contador General