

# ADFRANEC S. A.

*Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2011 e  
Informe de los Auditores Independientes*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores  
de Adfranec S. A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Adfranec S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

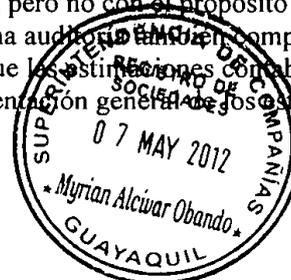
### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Adfranec S. A., al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

### Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Adfranec S. A., de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Deloitte & Touche

SC-RNAE 019  
Guayaquil, Marzo 22, 2012

  
Ernesto Graber U.  
Socio  
Registro # 10631



**ADFRANEC S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>	<b><u>2010</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	1,663,465	1,168,042
Cuentas por cobrar	4	2,881,927	2,130,247
Otros activos corrientes	5	<u>897,493</u>	<u>739,668</u>
Total activos corrientes		<u>5,442,885</u>	<u>4,037,957</u>
PROPIEDADES:			
Muebles de oficina		20,577	18,478
Equipos de oficina		616	1,444
Equipos de computación		33,570	33,570
Vehículos		<u>34,472</u>	<u>34,472</u>
Total		91,616	87,964
Menos depreciación acumulada		<u>(52,209)</u>	<u>(36,676)</u>
Propiedades, neto		<u>39,407</u>	<u>51,288</u>
OTROS ACTIVOS	6	<u>223,406</u>	<u>386,334</u>
TOTAL		<u>5,705,698</u>	<u>4,475,579</u>

Ver notas a los estados financieros



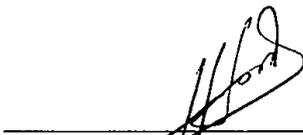
Ing. Fernando Enderica  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> <u>(en U. S. dólares)</u>	<u>2010</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	2,690,620	2,407,984
Participación de trabajadores	8	238,795	297,937
Impuesto a la renta	9	33,725	266,913
Gastos acumulados	10	<u>444,053</u>	<u>218,336</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,407,193</u>	<u>3,191,170</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	12	5,000	5,000
Reserva legal		15,438	15,438
Resultados acumulados		<u>2,278,067</u>	<u>1,263,971</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,298,505</u>	<u>1,284,409</u>
TOTAL		<u>5,705,698</u>	<u>4,475,579</u>

---

  
CPA. Eduardo Alonso  
Contador General



**ADFRANEC S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en U. S. dólares)	<u>2010</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Servicios de publicidad	14	7,957,114	
Derechos de operación y concesión	13, 14	4,870,232	4,045,344
Regalías	13, 14	1,513,397	
Rendimiento en derechos fiduciarios	6, 13		<u>1,308,457</u>
Total		<u>14,340,743</u>	<u>5,353,801</u>
<b>GASTOS:</b>			
Publicidad y mercadeo	13, 14	11,561,712	2,504,429
Administración		<u>1,143,112</u>	<u>926,287</u>
Total		<u>12,704,824</u>	<u>3,430,716</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN		<u>1,635,919</u>	<u>1,923,085</u>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO:</b>			
Gastos bancarios, neto		13,423	8,998
Retenciones recibidas	12		79,218
Otros gastos, neto	6, 14	<u>(57,376)</u>	<u>(25,055)</u>
Total		<u>(43,953)</u>	<u>63,161</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,591,966</u>	<u>1,986,246</u>
<b>MENOS:</b>			
Participación de trabajadores	7	238,795	297,937
Impuesto a la renta	8	<u>339,075</u>	<u>424,338</u>
Total		<u>577,870</u>	<u>722,275</u>
UTILIDAD NETA		<u>1,014,096</u>	<u>1,263,971</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Fernando Enderica  
Gerente General



CPA. Eduardo Alonso  
Contador General

**ADFRANEC S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> (en U. S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2009	5,000	15,438	2,154,418	2,174,856
Utilidad neta			1,263,971	1,263,971
Dividendos declarados			(2,154,418)	(2,154,418)
Diciembre 31, 2010	5,000	15,438	1,263,971	1,284,409
Utilidad neta			1,014,096	1,014,096
Diciembre 31, 2011	<u>5,000</u>	<u>15,438</u>	<u>2,278,067</u>	<u>2,298,505</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Fernando Enderica  
Gerente General

CPA. Eduardo Alonso  
Contador General

**ADFRANEC S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en U. S. dólares)</b>	
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de franquiciados y clientes	13,589,062	3,449,091
Recibido del fideicomiso		1,037,972
Pagado a proveedores, empleados y otros	(12,454,571)	(4,577,058)
Impuesto a la renta	(572,263)	(254,760)
Otros ingresos	<u>(43,953)</u>	<u>8,998</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>518,275</u>	<u>(335,757)</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(3,652)	(3,820)
Otros activos	<u>(19,200)</u>	<u>(4,815)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(22,852)</u>	<u>(8,635)</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados a accionistas		<u>(391,151)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (disminución), neto durante el año	495,423	(735,543)
Saldo al inicio del año	<u>1,168,042</u>	<u>1,903,585</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,663,465</u>	<u>1,168,042</u>

(Continúa...)



**ADFRANEC S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en U. S. dólares)</b>	
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	<u>1,014,096</u>	<u>1,263,971</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación	15,533	17,265
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otros activos	(751,680)	(893,414)
Cuentas por pagar	282,636	(683,581)
Participación de trabajadores	(59,142)	132,698
Impuesto a la renta	(233,188)	169,578
Gastos acumulados	<u>250,020</u>	<u>(342,274)</u>
Total ajustes	<u>(495,821)</u>	<u>(1,599,728)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>518,275</u></b>	<b><u>(335,757)</u></b>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE EFECTIVO:</b>		
Retenciones en la fuente entregadas por el Fideicomiso		79,218
Cuentas por cobrar regalías franquiciados		60,887

Ver notas a los estados financieros

Ing. Fernando Enderica  
Gerente General



CPA Eduardo Alonso  
Contador General

## **ADFRANEC S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES**

Adfranec S. A., está constituida en Ecuador desde diciembre del año 2004 e inició sus operaciones en enero del 2005. Su actividad principal es el desarrollo de franquicias Disensa en la República del Ecuador, ver nota 14.

En diciembre 28 del 2010, Riaza Holding S. A., compañía panameña, cedió 499 acciones que representan el 99.8% Adfranec S. A., a CESI S. A., compañía Suiza. A partir de esa fecha, CESI S. A., asumió la Administración y el control de las operaciones de Adfranec S. A. y hasta marzo 22 del 2012, se mantiene como accionista mayoritario de la Compañía.

En diciembre del 2011, el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual – IEPI, otorga a la Compañía títulos de propiedad industrial de marca de producto y servicio, relacionados con la franquicia denominada Ecuahormigón de acuerdo al trámite No. IEPI-GYE-PI-SD-2011-7430-RE del 21 de julio del 2011. Hasta marzo 22 del 2012, la Compañía tiene un contrato suscrito con un franquiciado en virtud de la referida marca.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

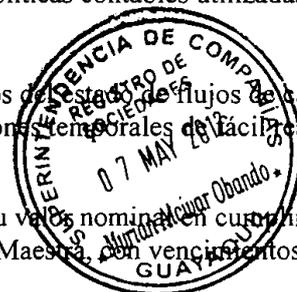
Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas requieren 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.

A continuación se resumen las principales políticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y equivalentes de caja** – Para propósitos del estado de flujos de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta, los saldos de caja y bancos e inversiones temporales de fácil realización, con vencimientos menores a 90 días.

**Cuentas por cobrar** – Han sido valuadas a su valor nominal en cumplimiento a los contratos de Operación de Sistema Disensa y Franquicia Maestra, con vencimientos promedio de hasta 45 días.

**Valuación de propiedades** – Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y equipos de oficina, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.



**Provisión para participación de trabajadores e impuesto a la renta** – Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% (25% para el año 2010) para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

**Ingresos** – Los ingresos se reconocen como sigue: (1) los servicios de publicidad se reconocen en los resultados del año una vez que se presta el servicio y la factura es emitida al cliente; (2) los derechos de operación y concesión son registrados de acuerdo al método del devengado; y, (3) las regalías son reconocidas en el en el periodo una vez la factura es emitida a los franquiciados.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** – Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Adfranec S. A., utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

### 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U. S. dólares)	
Caja y bancos	1,555,500	1,157,188
Fondos de inversión	<u>107,965</u>	<u>10,854</u>
Total	<u>1,663,465</u>	<u>1,168,042</u>

Al 31 de diciembre del 2011:

- Caja y bancos, incluye principalmente cuentas corrientes en bancos locales por US\$1,555,276, que no generan intereses.
- Fondos de inversión, representan valores depositados a plazo menor a un año, en instituciones financieras locales que generan rendimientos a la tasa promedio anual de 3%.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Impuesto al valor agregado, neto	914,922	1,092,114
Franquiciados	710,233	332,535
Derechos de operación	634,704	446,729
Fideicomiso Mercantil Primera Titularización Adfranec	470,788	
Anticipo a proveedores	55,814	81,602
Riaza Holding S. A.		121,231
Otras	<u>95,466</u>	<u>56,036</u>
Total	<u>2,881,927</u>	<u>2,130,247</u>



Al 31 de diciembre del 2011:

- Impuesto al valor agregado, neto, incluye principalmente crédito tributario proveniente de años anteriores por US\$652,621 relacionado con el IVA pagado en importaciones de bienes y servicios.
- Derechos de operación, incluye principalmente cuenta por cobrar a Construmercado S. A., por US\$477,464, en virtud de lo establecido en el contrato de operación del Sistema DISENSA, ver nota 14.
- Franquiciados, incluye lo siguiente: (1) cuentas por cobrar por US\$204,006, por concepto de regalías en virtud de lo establecido en contrato de Franquicia Maestra DISENSA, (2) cuentas por cobrar por US\$284,226, relacionado con derecho de entrada de nuevos franquiciados, ver nota 14; y, (3) US\$222,000 por la venta de 4 mixers a franquiciado de hormigones, ver nota 6.
- Fideicomiso Mercantil Primera Titularización Adfranec, representan importes por cobrar relacionados con la transferencia de fondos para la operación del referido Fideicomiso, en virtud de lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, ver nota 14.

Al 31 de diciembre de 2010, Riaza Holding S. A., representaba principalmente importes por cobrar por US\$119,629, relacionado con préstamo otorgado a la referida compañía del exterior, el cual no generaba intereses y no tenía fecha de vencimiento establecido. En octubre del 2011, estos importes fueron compensados en su totalidad con dividendos pendientes de pago al anterior accionista.

## 5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde principalmente a equipos de computación disponibles para la venta de acuerdo a planificación realizada por la Compañía para cambio de equipos a franquiciados por US\$884,282.

## 6. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Activos no operativos	207,200	226,400
Derechos fiduciarios		143,728
Otros	16,206	<u>16,206</u>
Total	<u>223,406</u>	<u>386,334</u>

Al 31 de diciembre del 2011, activos no operativos, representan acciones adquiridos para la implementación de un nuevo modelo de franquicia que no sigue: (1) máquina dosificadora para la fabricación de hormigón por US\$140,000; (2) vehículos mixers para el transporte de hormigón por US\$52,800; y, (3) máquinas cargadoras de materiales pétreos por US\$14,400.



Durante el año 2011, la Compañía vendió 4 mixers a una entidad local por US\$200,000 más el impuesto al valor agregado, que generaron una utilidad en venta de otros activos por US\$180,800, y que fueron reconocidos en otros ingresos.

Al 31 de diciembre del 2010, derechos fiduciarios representaba el 100% del patrimonio autónomo que la Compañía, como Constituyente y Beneficiaria, tenía sobre el Fideicomiso Mercantil – Franquicias del Ecuador S. A., deduciendo los pagos y restituciones entregados por el Fideicomiso en el año. El 31 de enero del 2011, mediante escritura pública, se terminó y liquidó el Fideicomiso.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Accionista	2,319,459	2,137,667
Proveedores de servicios	330,267	234,795
Anticipos de franquiciados	28,756	21,407
Otros acreedores	<u>12,138</u>	<u>14,115</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,690,620</u></b>	<b><u>2,407,984</u></b>

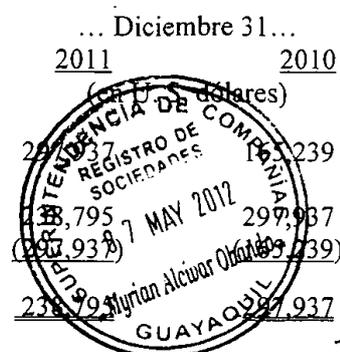
Al 31 de diciembre del 2011:

- Accionista, corresponde valores por pagar a CESI S. A., relacionado con lo siguiente: (1) regalías que ascienden a US\$1,523,650, en cumplimiento a contrato de licencia, ver nota 14; y, (2) US\$795,809 que corresponde al saldo de los dividendos declarados sobre los resultados de la Compañía en el año 2009, de acuerdo a instrucciones de Acta de Junta de Accionistas celebrada en enero 29 del 2010, y que al 31 de diciembre del 2011, se encuentran pendientes de pago.
- Proveedores de servicios, corresponde principalmente a facturas pendientes de pago a las compañías Creacional S. A. y Ecuatoriano Suiza S. A., por US\$182,799 y US\$103,656, respectivamente.

## 8. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación de trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldos al inicio del año	234,799	16,239
Provisión del año	238,795	297,937
Pagos efectuados	<u>(238,799)</u>	<u>(239,739)</u>
Saldos al final del año	234,799	234,799



## 9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

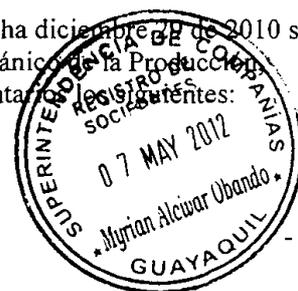
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación de trabajadores	1,353,172	1,688,309
MAS:		
Gastos no deducibles	<u>59,640</u>	<u>9,043</u>
Utilidad gravable	<u>1,412,812</u>	<u>1,697,352</u>
Impuesto a la renta cargado a los resultados	<u>339,075</u>	<u>424,338</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldos al inicio del año	266,913	97,335
Provisión del año	339,075	424,338
Retenciones en la fuente	(305,350)	(157,425)
Pagos efectuados	<u>(266,913)</u>	<u>(97,335)</u>
Saldos al final del año	<u>33,725</u>	<u>266,913</u>

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde su fecha de constitución y están abiertos para futuras fiscalizaciones los años 2007 al 2011, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de gastos no deducibles y otros.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción – Con fecha diecinueve de mayo de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios:



- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo de impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

## 10. GASTOS ACUMULADOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
Retención en la fuente	186,600	106,625
Retención en impuesto al valor agregado	223,299	80,405
Otros	<u>34,154</u>	<u>31,306</u>
Total	<u>444,053</u>	<u>218,336</u>

Al 31 de diciembre del 2011:

- Retenciones en la fuente incluye principalmente US\$169,294, originados de la retención del 10% calculado sobre regalías pagadas a compañía del exterior por el uso de la marca DISENSA, en virtud de lo establecido en contrato de licencia vigente, ver notas 7 y 14. Durante enero del 2012, las referidas retenciones en la fuente fueron declaradas y pagadas al Organismo de Control Tributario – SRI.
- Retención en impuesto al valor agregado, corresponde principalmente a retención del 100% de impuesto al valor agregado correspondiente a la facturación realizada en diciembre del 2011, por Adfranec S. A., a compañía del exterior, por US\$203,153, ver notas 7 y 14

## 11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a precios de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2011, no superaron el importe acumulado mencionado.



## 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social** – Al 31 de diciembre del 2011, el capital social autorizado consiste de 500 acciones de valor nominal unitario de US\$10; todas ordinarias y nominativas.

**Reserva legal** – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar, nota 4:</u>		
Riaza Holding S. A.		<u>121,231</u>
<u>Otros activos, nota 6:</u>		
<u>Derechos fiduciarios</u>		
Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A.		<u>143,728</u>
<u>Cuentas por pagar, nota 7:</u>		
Accionista	<u>2,319,459</u>	<u>2,137,667</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Ingresos, nota 14:</u>		
Rendimiento en derechos fiduciarios		1,308,457
Derechos de operación y concesión		4,045,344
<u>Otros ingresos, nota 9:</u>		
Retenciones recibidas		79,218
<u>Gastos de publicidad y mercadeo, nota 14:</u>		
Publicidad corporativa	7,176,589	
Regalias	1,692,944	416,000



## 14. COMPROMISOS

Durante el año 2011, estuvieron vigentes los principales compromisos, relacionados con contratos, convenios y acuerdos entre la Compañía con sus relacionadas y terceros. Un detalle es como sigue:

**Contrato de Licencia** - Es el contrato suscrito en septiembre 22 del 2005, entre Adfranec S. A. y Langford Management Corp., compañía constituida y existente en Las Bahamas, quien es legítima titular del Formato de Negocios Disensa. Mediante este contrato, Langford Management Corp., otorgó la licencia exclusiva a favor de Adfranec S. A., para el uso, explotación de todos los derechos, acciones y privilegios que correspondan a la propiedad intelectual del Formato de Negocios Disensa en la República del Ecuador.

En noviembre 11 del 2005, Langford Management Corp., transfirió la propiedad intelectual y los derechos contractuales de este contrato a favor de Rianza Holding S. A., compañía constituida en la República de Panamá y accionista de Adfranec S. A.

Los principales términos del contrato de licencia establecen lo siguiente:

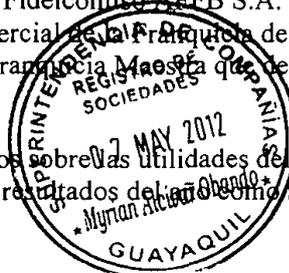
- El plazo del contrato es de 10 años que vencen el 22 de septiembre del 2015, renovables automáticamente a menos que las partes informen su decisión de darlo por terminado al menos con 30 días de anticipación a su vencimiento.
- Durante los primeros cinco años de vigencia del contrato no habrá lugar al pago de regalías por parte de la licenciataria. A partir del año 2010, sexto año de vigencia del contrato, Adfranec S.A. pagará por concepto de regalías una suma equivalente a 7.65% aproximadamente de la totalidad de los ingresos que hubiere obtenido el año anterior, por la explotación comercial de la propiedad intelectual licenciada. Las regalías serán pagaderas los primeros 30 días de cada año de vigencia.
- Las partes podrán renegociar las regalías pactadas en este instrumento, en cualquier momento durante la vigencia del contrato.

En diciembre 19 del 2010, mediante escritura pública de transferencia y cesión de marcas, signos distintivos y títulos, y de propiedad intelectual y demás pactos, convenciones y demás declaraciones la Compañía Rianza Holding S. A., cede y transfiere a favor de CESI S. A., todos los derechos, obligaciones, prestaciones y demás estipulaciones contenidas en el contrato de licencia de Propiedad Intelectual.

Durante el año 2011, la Compañía registró con cargo a los resultados del año US\$1.7 millones, relacionados con este contrato.

**Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A"** - En julio 20 del 2005, se constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado "Franquicias del Ecuador" otorgado por la Compañía en calidad de constituyente y beneficiaria, cuya gestora fiduciaria es la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomiso, AEFB S.A. El objeto del Fideicomiso es la administración y explotación comercial de la Franquicia del Sistema Disensa en todo el territorio ecuatoriano, al amparo del contrato de Franquicia Maestra que deberá suscribir con Adfranec S. A.

Durante el año 2010, el Fideicomiso entregó anticipos sobre las utilidades de un año a la Compañía por US\$1,308,457, los cuales fueron reconocidos en los resultados del año como rendimiento en derechos fiduciarios.



En enero del 2011, se suscribe escritura de liquidación del Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A., debido a que Adfranec S. A., único Beneficiario del Fideicomiso, decidió asumir directamente la gestión del Sistema Disensa.

**Contrato de Encargo Fiduciario "Adfranec S. A."** – En diciembre 1 del 2010, se constituyó Encargo Fiduciario entre Adfranec S. A. (La Contribuyente) y Bolivariano Administradora de Fondos Fideicomisos AFFB S. A. (La Administradora).

Las principales instrucciones del Encargo Fiduciario se detallan a continuación:

- Elaborar e instrumentar los contratos de franquicia individual del Sistema Disensa y sus reformas, de conformidad con las instrucciones que imparta por escrito La Contribuyente. Para este efecto la Administradora deberá llevar un registro de los contratos de franquicia individual del Sistema Disensa, para el soporte y control de la compañía Adfranec S. A.
- Emitir, con la periodicidad que determine La Contribuyente, las facturas de los valores correspondientes a los contratos de franquicia individual del Sistema Disensa y enviarlas por correo certificado a cada uno de los franquiciados individuales.
- Recaudar, en las cuentas bancarias abiertas y administradas por Adfranec S. A., en la periodicidad que ésta la determine y a través del mecanismo de cobro creado para el efecto, la totalidad de los dineros provenientes de los contratos de franquicia individual del Sistema Disensa.

De acuerdo a las instrucciones detalladas, la finalidad del Encargo consiste en realizar actividades concernientes a la elaboración e instrumentación de contratos de franquicia individual del Sistema Disensa; la gestión de cobro de la totalidad de los dineros provenientes de los contratos de franquicia individual del Sistema Disensa; y, demás actividades operativas y de gestión derivadas de la calidad de Franquiciado Maestro del Sistema Disensa.

**Contrato de Franquicia Maestra** – En agosto 8 del 2005, la Compañía en calidad de licenciataria exclusiva en la República del Ecuador del Formato de Negocios Disensa, suscribió contrato de Franquicia Maestra con el Fideicomiso Mercantil de Administración Franquicias del Ecuador S. A. Mediante este contrato, Adfranec S. A., en su calidad de Franquiciadora maestra, otorga al Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A., la categoría de franquiciado maestro y autoriza la utilización y explotación comercial del formato de negocios denominado Disensa, a efectos que el Franquiciado maestro pueda, dentro del territorio ecuatoriano, autorizar a terceras personas (franquiciatarios individuales) para que éstos tengan la facultad de usar y explotar dicho Formato del Sistema Disensa, para la instalación y operación de puntos de Franquicia Individuales.

El contrato tendrá vigencia de diez años que vencen en el año 2015. Los principales términos del contrato establecen lo siguiente:

- El Franquiciado Maestro tendrá a su cargo la comercialización y operación del sistema de franquicias individuales, para lo cual concederá franquicias a terceros mediante la suscripción de contratos de franquicia individual.
- El formato del modelo de contrato de franquicia individual será provisto y/o aprobado por la Franquiciadora Maestra y previo a la suscripción de estos contratos el franquiciado maestro deberá obtener la "no objeción" de la franquiciadora maestra.



- La Franquiciadora Maestra proporcionará apoyo y asistencia técnica al franquiciado maestro.
- Es obligación del franquiciado maestro conocer y cumplir las Normas de la franquicia y mantenerse al tanto de las modificaciones de las mismas. Adicionalmente, deberá asumir y facilitar la capacitación a los franquiciados y personal de los puntos de franquicia.
- El franquiciado maestro tendrá derecho a cobrar derecho de entrada y regalías a los franquiciados individuales, así como valores adicionales tales como el de la asistencia técnica especializada.
- El franquiciado maestro pagará a la franquiciadora maestra, regalías sobre los ingresos que perciba por comercialización de productos específicos; derecho de entrada por cada punto de franquicia que se abra y derecho de renovación por cada contrato de Franquicia que se renueve.

En julio 1 del 2010, se suscribió la resciliación de contrato de Franquicia Maestra entre el Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A. y Adfranec S. A., en razón que la Compañía decidió asumir la gestión del Sistema Disensa.

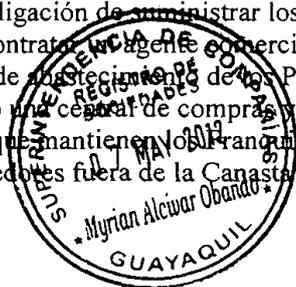
En junio 24 del 2010, Adfranec S. A., decidió asumir la gestión del Sistema Disensa, para efectos de lo cual, la Junta del Fideicomiso Franquicias del Ecuador, en su sesión celebrada el 24 de junio del 2010, acordó terminar el Contrato de Franquicia Maestra y ceder a favor de Adfranec S. A., todos los derechos inherentes a los contratos que hubiese suscrito en calidad de Franquiciado Maestro del Sistema Disensa.

En cumplimiento al acuerdo establecido en acta de Junta de Fideicomiso, en noviembre 30 del 2010, mediante escritura de Cesión de Derechos se establece que el Fideicomiso cede a favor de Adfranec S. A., todos los derechos inherentes a los Contratos de Franquicia Individual, a efectos de que Adfranec S. A., adquiera la calidad de Franquiciado Maestro del Sistema Disensa.

**Contrato de Suministrador de la Canasta Disensa** – El 1 de diciembre del 2010, se firma este contrato entre Construmercado S. A. y Adfranec S. A., al tenor de las principales cláusulas como sigue:

*Antecedentes:*

- Mediante Contrato de Licencia celebrado entre el propietario de las marcas del Sistema Disensa y Adfranec S. A., aquel concedió a esta última de forma exclusiva el derecho a desarrollar y otorgar Franquicias Disensa en la República del Ecuador a franquiciados seleccionado por Adfranec S.A. (“Franquicias Individuales”).
- A consecuencia de lo indicado, Adfranec S. A., es licenciataria y titular del derecho de la explotación exclusiva en la República del Ecuador de la Franquicia Disensa para distribuir y comercializar al detalle materiales, elementos, acabados y accesorios para la construcción y decoración entre los cuáles están los Productos de la Canasta, bajo el Formato de Negocio correspondiente al Sistema Disensa.
- Adfranec S. A., a fin de cumplir con su obligación de administrar los Productos de la Canasta a los Franquiciados Individuales, requiere contratar un agente comercial especializados para que se encargue y sea responsable de las labores de marketing de los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados, estableciendo una central de compras y brindando servicios relacionados, sin perjuicio de la libertad que mantienen los Franquiciados Individuales para adquirir otros productos de terceros proveedores fuera de la Canasta de la Franquicia Disensa.



- La Compañía Construmercado S. A., se constituyó bajo la denominación de Distribuidora Rocafuerte Disensa S. A., al amparo de las leyes de la República del Ecuador, que posee experiencia de muchos años en la comercialización y suministro de materiales para la construcción con cobertura nacional, así como para la prestación de los servicios de pre y postventa requeridos para la más eficiente comercialización de los Productos de la Canasta Disensa en los mercados respectivos.
- Construmercado S. A., ha venido desempeñando durante los últimos años las tareas de Suministrador, es decir, de abastecimiento de los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados Individuales, y está interesado en continuar con la relación que mantiene con la Franquicia Disensa, en función de las prestaciones y ventajas que el Sistema Disensa le ofrece para el adecuado abastecimiento a nivel nacional de los Productos de la Canasta que comercializa Construmercado S. A., como Suministrador.
- Adfranec S. A., a través de Construmercado S. A., ha podido suministrar a los Franquiciados Individuales de los Productos de la Canasta y prestar servicios en términos que los Franquiciados Individuales han mantenido los estándares de calidad en la prestación de servicios y de venta y postventa al detalle. Por estas razones, es de interés particular de Adfranec S. A., coadyuvar al desarrollo y mejoramiento del Sistema Disensa como canal idóneo para la venta al consumidor final de los Productos de la Canasta que distribuye el Suministrador, y de Adfranec S. A., contratar a Construmercado S. A. como suministrador oficial de los Productos de la Canasta.

*Objeto y Plazo:*

- Con los antecedentes señalados, por virtud y en las condiciones establecidas en este Contrato, Adfranec S. A., en su calidad de Franquiciados Maestro del Sistema Disensa, designa a Construmercado S. A., como Suministrador de los Productos de la Canasta del Sistema Disensa, y por consiguiente, le otorga el derecho exclusivo, dentro del territorio de la República del Ecuador y por un período de cinco (5) años, de conformar una central de compras con el fin de abastecer por sí o a través de terceros, los Productos de la Canasta Disensa a los Franquiciados Disensa, actuales y futuros, en función de los pedidos que los propios Franquiciados realicen y que sean aprobados por el Suministrador.
- El Franquiciados Maestro podrá señalar por escrito, en cualquier tiempo, las gestiones específicas que requiera el Sistema Disensa a fin de que las mismas sean desarrolladas por la Compañía, en ejecución de este Contrato, siempre y cuando estén comprendidas en los términos acordados en este Contrato, caso contrario requerirán de la aprobación del Suministrador.

*Contribución Económica:*

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Suministrador de la Canasta Disensa, el Suministrador debe pagar una contribución económica al Franquiciador del Sistema Disensa, con el fin de asegurar que la Franquicia mantenga los estándares de excelencia que le han calificado como el canal idóneo para la comercialización al detalle de sus productos en el Ecuador.

El Aporte de Colaboración que deberá para el Suministrador al Franquiciador será de un valor no menor al 1% del total de ventas netas que realice el Suministrador a los Franquiciados Disensa, con un piso garantizado de US\$100,000 mensuales, para cuyo pago debe Adfranec S. A. emitir mensualmente la correspondiente factura.



Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha calificado doce proveedores como “Proveedores autorizados”, y a esa fecha registra 504 franquiciados a quienes realiza el abastecimiento directo de productos y servicios de la canasta del Sistema DISENSA.

Durante el año 2011, la Compañía reconoció en los resultados del año, ingresos por: (1) derechos de operación US\$4,660,232; (2) regalías por US\$1,513,397; y (3) derechos de concesión por US\$210,000; relacionados con el la operación del Sistema Disensa.

**Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración de Flujos Futuros para efectos de una Titularización denominado “Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros – Adfranec”**– El 13 de julio del 2011, se se constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros – Adfranec” otorgado por la Compañía en calidad de constituyente, originadora y beneficiaria, cuya gestora fiduciaria es la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomiso AFFB S.A.

El objeto y principales instrucciones estipuladas para el Fideicomiso son como sigue:

- Que el Fideicomiso, luego de aplicar las deducciones estipuladas en el contrato, entregue a la originadora, los recursos pagados por los inversionistas como precio de los valores adquiridos.
- Con tales recursos, la originadora logrará una fuente alterna de fondeo para capital de trabajo, con un costo financiero y plazo razonable.

Se establece como punto de equilibrio lo siguiente: (1) Que el presente proceso obtenga las aprobaciones y autorizaciones que exige la normativa aplicable a esta clase de titularizaciones, y (2) Que se conformen correctamente los mecanismos de garantía y cobertura a favor del presente proceso de titularización, en los términos pactados en este contrato de fideicomiso.

En caso de no alcanzarse el punto de equilibrio, la Fiduciaria procederá con la restitución de los recursos aportados por los inversionistas.

- Respetando y siguiendo la orden de prelación, que se paguen los pasivos con inversionistas con cargo al flujo principal y al flujo secundario generado por los derechos de contenido económico, antes mencionados; y, de ser estos insuficientes, con cargo a la ejecución de los mecanismos de garantía.
- Abrir la cuenta del Fideicomiso en el cual se receptorá el flujo principal y el flujo secundario generado por los derechos de contenido económico, antes mencionados.
- Inscribir el presente Fideicomiso Mercantil y los valores en el Registro de Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores del Ecuador.
- Emitir valores conforme a los términos y condiciones constantes en el Informe de Estructuración Financiera y que en resumen son las siguientes: (1) Serie Única: Denominación: VTC-Primera-Adfranec, (2) Monto: Hasta US\$3 millones, (3) Plazo: mil ochenta días, (4) Tasa de interés: anual y fija de siete enteros veinticinco centésimas por ciento, (5) Amortización de capital: Trimestral, (6) Pago de interés: Trimestral, (7) Valor Nominal Mínimo: US\$100,000, (8) Cantidad de valores: 300.



- El Fideicomiso emitirá todos los valores en una misma fecha y será aquella que corresponda a la primera colocación de los valores, lo cual constituirá la fecha de emisión de la presente titularización. Los valores que no se hayan colocado en la fecha de emisión, quedarán en Tesorería del presente Fideicomiso Mercantil para posterior colocación.

El 27 de octubre del 2011, se realizó reforma del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros Adfranec y del Reglamento de Gestión para la Emisión de Valores Derivados del Proceso de Titularización que se llevará a cabo a través del Fideicomiso Mercantil.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene registrado cuentas por cobrar al Fideicomiso que ascienden a US\$470,788, relacionados con transferencias bancarias realizadas con el propósito de instrumentar la operación en virtud del contrato de constitución del Fideicomiso.

En Enero del 2012, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-12-0000068, aprobó el proceso de titularización llevado a cabo a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros – Adfranec”, hasta por la suma de US\$3 millones cuyo fideicomitente y originadora es la Compañía Adfranec S. A.

**Convenio de Publicidad Internacional** – En el año 2011, la Compañía firma con una entidad del exterior CESI S. A., para proveer servicios publicitarios en virtud de los siguientes antecedentes y obligaciones:

- Sauber Motor AG (SMS) posee y opera equipos en carreras de automovilismo, los mismos que han estado participando en los campeonatos de Fórmula Uno Mundial FIA, desde el año 1993.
- CESI y SMS poseen un acuerdo, en el cual SMS concede a CESI ciertos beneficios de Marketing en relación al equipo.
- Adfranec S. A., desea hacer uso de ciertos beneficios de Marketing cedidos a CESI.
- CESI provee a Adfranec S. A., servicios de publicidad, el mismo que le otorga espacios para la marca DISENSA para un total de siete (7) carreras automovilísticas (Valencia, Reino Unido, Alemania, Hungría, Bélgica, Italia y Gran Premio de Singapur).
- La marca DISENSA estaría presente en los autos de carrera (puertas y parte superior del vehículo) y en la parte superior del casco de piloto.
- El contrato establece que Adfranec S. A., pagará a CESI S. A., la cantidad de CHF 6 millones relacionados con el presente convenio.

Durante el año 2011, la Compañía pagó y registró con cargo a los resultados del año US\$7.2 millones, relacionados con el referido convenio, los cuales generaron un pago por impuesto a la salida de divisas de US\$151,798, que fueron registrados en otros gastos.



**Convenio de Aporte Extraordinario de Publicidad** – En el año 2011, la Compañía, como la actual licenciataria y titular del derecho a la explotación exclusiva en la República del Ecuador de los elementos de propiedad intelectual, conocimientos, métodos de negocios e información no divulgada de la Franquicia Disensa, firma un convenio para un aporte extraordinario por publicidad internacional con Construmercado S. A. El referido convenio es con el motivo de celebración del quinto aniversario de la Franquicia y con miras a una mejor penetración nacional y la introducción y posicionamiento internacional de la marca DISENSA. Mediante la firma de este convenio, las partes acordaron un aporte extraordinario equivalente al 3% del total de las ventas netas que realice Construmercado S. A., a los franquiciados durante los meses de abril hasta noviembre de los 2011 (8 meses), para cubrir los gastos generados por las actividades de publicidad especial.

Durante el año 2011, la Compañía facturó y registró ingresos por servicios de publicidad, en los resultados del año por US\$7.5 millones, relacionado con el referido convenio.

## **15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 22 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

