

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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, 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 realizadas 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 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, estos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 22 de marzo del 2012 y 30 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen con más detalle en la Nota 3.

Deloitte & Touche
SC-RNAE 019
Guayaquil, Marzo 25, 2013


Ernesto Graber U.
Socio
Registro No. 10631

ADFRANEC S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

ADFRANEC S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**


<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	622	1,663	1,168
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,339	1,967	1,038
Otros activos financieros	7	655		
Activos por impuestos corrientes	11	490	915	1,092
Otros activos corrientes		90	14	23
Activos clasificados como mantenidos para la venta			<u>884</u>	<u>717</u>
Total activos corrientes		<u>3,196</u>	<u>5,443</u>	<u>4,038</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipo		37	40	51
Otros activos financieros	7	3,391	16	160
Otros activos		<u>62</u>	<u>207</u>	<u>226</u>
Total activos no corrientes		<u>3,490</u>	<u>263</u>	<u>437</u>
TOTAL		<u>6,686</u>	<u>5,706</u>	<u>4,475</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	<u>Enero 1,</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	8	600	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	526	2,691
Otros pasivos financieros	10	576	2,408
Pasivos por impuestos corrientes	11	403	444
Obligaciones acumuladas	13	<u>301</u>	<u>273</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,406</u>	<u>3,408</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros	10	<u>900</u>	
PATRIMONIO:			
Capital social	15	5	5
Reserva legal		15	15
Resultados acumulados		<u>3,360</u>	<u>2,278</u>
Total patrimonio		<u>3,380</u>	<u>1,284</u>
TOTAL		<u>6,686</u>	<u>5,706</u>

Ver notas a los estados financieros



 CPA. Eduardo Alonso
 Contador General

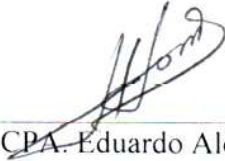
ADFRANEC S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:	17, 18		
Derechos de operación y concesión		6,103	4,870
Regalías		1,511	1,514
Servicios de publicidad		50	7,957
Servicios profesionales		<u>46</u>	<u> </u>
Total		7,710	14,341
GASTOS:			
Utilidad en venta de otros activos		185	167
Intereses y comisiones ganadas		241	14
Publicidad y mercadeo	18	(3,838)	(10,162)
Administración	18	(2,737)	(2,842)
Gastos financieros		<u>(70)</u>	<u>(165)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,491	1,353
Menos gasto por impuesto a la renta	11	<u>409</u>	<u>339</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1,082</u>	<u>1,014</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General



CPA. Eduardo Alonso
Contador General

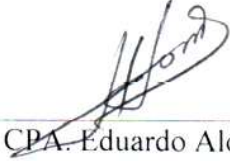
ADFRANEC S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en miles de U. S. dólares) ...	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2011	5	15	1,264	1,284
Utilidad del año	—	—	<u>1,014</u>	<u>1,014</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	5	15	2,278	2,298
Utilidad del año	—	—	<u>1,082</u>	<u>1,082</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>5</u>	<u>15</u>	<u>3,360</u>	<u>3,380</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General



CPA. Eduardo Alonso
Contador General


ADFRANEC S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de franquiciados y clientes	8,677	13,589
Pagado a proveedores, compañías relacionadas, trabajadores y otros	(8,300)	(12,455)
Impuesto a la renta	(189)	(572)
Otros ingresos	<u>(55)</u>	<u>(44)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>133</u>	<u>518</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(12)	(4)
Otros activos	<u>320</u>	<u>(19)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>308</u>	<u>(23)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y otros pasivos financieros	(3,229)	
Recibido de titularización	<u>1,747</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,482)</u>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,041)	495
Saldos al inicio del año	<u>1,663</u>	<u>1,168</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, Nota 5	<u>622</u>	<u>1,663</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Carlos Vayas
Gerente General


CPA. Eduardo Alonso
Contador General

ADFRANEC S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Adfranec S. A., está constituida en la República del Ecuador desde diciembre del año 2004, e inició sus operaciones en enero del 2005. Su actividad principal es el desarrollo de franquicias Disensa que operen en territorio ecuatoriano, y la venta de bienes relacionados con la prestación de servicios con los formatos de negocio y sistema de franquicia, ver Nota 18.

En diciembre 28 del 2010, Rianza Holding S. A., compañía panameña, cedió 499 acciones que representan el 99.80% del capital suscrito y pagado de Adfranec S. A. a Cesi S. A., compañía Suiza. A partir de esa fecha, la compañía del exterior denominada Cesi S. A., asumió la Administración y el control de las operaciones de Adfranec S. A., y hasta enero 18 del 2013, estuvo como accionista mayoritario de la Compañía, ver Nota 19.

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 25 del 2013, la Compañía tiene un contrato suscrito con un franquiciado en virtud de la referida marca.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Adfranec S. A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 22 de marzo del 2012 y 30 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación – Los estados financieros de Adfranec S. A., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en bancos locales e inversiones financieras líquidas.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento – Las partidas de propiedades y equipos, se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles – El costo o valor de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos, son calculadas como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta – Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición, se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.6 Préstamos – Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, subsecuentemente estos préstamos se registran a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos netos de los costos de transacción y el valor pagado se reconoce en el estado de resultados usando el método de interés efectivo.

2.7 Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.7.1 Impuesto corrientes – Se basa en la utilidad tributaria gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8 Provisiones – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos futuros, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada período teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios de trabajadores

2.9.1 Participación de trabajador – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1 Prestación de servicios – Se reconocen por referencia a las aperturas de franquicias, regalías y otros, un detalle es como sigue:

- Los derechos de operación y concesión son registrados de acuerdo al método del devengado, derecho de operación del Sistema Disensa, el mismo es pagado por Contrumercado S. A., con el 1% de las ventas mensuales, respecto a los productos de la canasta, de manera mensual.

- Las regalías son reconocidas en el período que realizan la transacción con los franquiciados, cobrados a franquiciadores individuales Disensa por el importe de US\$0.02 centavos por saco de cemento vendido y 0.04% de compras de hierro Andec, de manera mensual.
- Los servicios de publicidad se reconocen en los resultados del año, una vez que se presta el servicio del mismo, de manera mensual.

2.10.2 Ingresos por intereses – Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable sobre los préstamos otorgados a los franquiciados.

2.11 Gastos – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida 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.

2.12 Compensación de saldos y transacción – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros – Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos corrientes, aquellos corresponde a vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.13.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento – La compañía dispone de depósito a plazo menor a 12 meses, con un tasas fija del 4.75% al vencimiento, estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.13.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen a su valor razonable y después del reconocimiento inicial, a valor razonable menos cualquier deterioro, en función a su recuperabilidad.

El período de crédito comercial promedio sobre la prestación de servicios y sobre otras cuentas por cobrar, es de 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes. Excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6, a los estados financieros.

2.14 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía – Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.14.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Las cuentas por pagar comerciales 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.

2.14.2 Pasivos financieros – Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por interés (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costo financiero y se calculan utilizando la tasa de interés efectivo. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 45 días. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se revelan en la Nota 9, a los estados financieros.

2.14.4 Baja de un pasivo financiero – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.15 Reclasificaciones – Ciertas partidas de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron reclasificadas con el objetivo de presentar información comparativa.

2.16 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros de la Compañía

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – transferencias de activos financieros.	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral.	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes.	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a trabajadores.	Enero 1, 2013
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2009-2011.	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas nuevas normas y enmiendas serán revisadas y evaluadas su aplicabilidad en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros sobre si tendrán un impacto significativo en los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del año 2011.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010, del 1 de octubre del 2011, resuelve el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. De acuerdo a lo estipulado en el artículo quinto, menciona que las Compañías actúen como constituyente u originador en un fideicomiso mercantil, a pesar que pueda estar calificada como Pequeña o Mediana Entidad (PYME), deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas.

Conforme a esta Resolución, la Compañía decidió adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras – NIIF completas.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

- a) **Estimación** – La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Adfranec S. A., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 *Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía*

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** – La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Adfranec S. A., optó por la medición de las partidas de propiedades y equipos al costo, depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

b) **Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente** – La exención de la NIIF 1, permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Adfranec S. A. realizó lo siguiente:

- Designó ciertos activos y pasivos financieros como a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de transición.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

3.3 *Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador*–

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral, previamente informados de Adfranec S. A.:

Reclasificaciones entre activos y/o pasivos – La Administración de la Compañía, ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>Enero 1, 2011</u>
Impuesto al valor agregado, neto.	Incluido en cuentas por cobrar.	Activos por impuestos corrientes.	915	1,092
Inventario de producto terminado.	Incluido en otros activos corrientes.	Activos clasificados como mantenidos para la venta.	884	717
Inversión en asociada.	Incluido en otros activos	Incluido en otros activos financieros.	5	5
Derechos fiduciarios	Incluido en otros activos.	Incluido en otros activos financieros.		144
Depósitos en garantía.	Incluido en otros activos.	Incluido en otros activos financieros.	11	11
Impuesto a la renta por pagar.	Impuesto a la renta	Incluido en pasivos por impuestos corrientes.	34	267
Retención en la fuente.	Incluido en gastos acumulados.	Incluido en pasivos por impuestos corrientes.	187	107
Retención en impuesto al valor agregado.	Incluido en gastos acumulados.	Incluido en pasivos por impuestos corrientes.	223	80
Participación de trabajadores.	Participación de trabajadores.	Incluido en obligaciones acumuladas.	239	298
Beneficios sociales por pagar.	Incluido en gastos acumulados.	Incluido en obligaciones acumuladas.	34	31

Reclasificaciones entre ingresos y gastos – La Administración de la Compañía, ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
Participación de trabajadores	Después de utilidad operacional.	Incluido en gastos de administración.	239
Ingreso por venta de otros activos.	Incluido en otros ingresos	Utilidad en venta de otros activos.	167

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 *Estimación de vidas útiles de muebles de oficina, equipo de oficina, vehículos y equipo de computación* – La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4.3.

4.2 *Valuación de los instrumentos financieros* – La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó las referidas técnicas de valuación para algunos otros activos y pasivos financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	525	1,555
Inversiones temporales	<u>97</u>	<u>108</u>
Total	<u>622</u>	<u>1,663</u>
		<u>1,168</u>

Al 31 de diciembre del 2012, efectivo y bancos, incluye principalmente saldos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales por US\$515,000.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i><u>Cuentas por cobrar comerciales:</u></i>		
Franquiciados	782	710
Derechos de operación	<u>455</u>	<u>635</u>
Subtotal	1,237	779
Compañías relacionadas, Nota 17	59	35
Trabajadores	32	42
Fideicomiso Mercantil Primera Titularización, Nota 18		471
Anticipo a proveedores	3	56
Otros	<u>8</u>	<u>18</u>
Total	<u>1,339</u>	<u>1,038</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar a franquiciados y tercero por derechos de operación es como sigue:

	(en miles de U. S. dólares)
Vencido en días:	
1 – 30	529
31 – 60	48
61 – 90	24
91 – 120 días	23
121 – 360 días	568
Más de 361 días	<u>45</u>
Total	<u>1,237</u>

Al 31 de diciembre del 2012:

- Franquiciados, incluye lo siguiente: (1) cuentas por cobrar por US\$339,000, relacionado con derecho de entrada de nuevos franquiciados, ver Nota 18, (2) cuentas por cobrar por US\$359,000, relacionado con la venta activos clasificados como mantenidos para la venta; y (3) cuentas por cobrar por US\$84,000, por concepto de regalías en virtud de lo establecido en contrato de Franquicia Maestra Disensa.
- Derechos de operación, corresponde a importes por cobrar a la compañía local denominada Construmercado S. A., en virtud de lo establecido en el Contrato de Operación del Sistema Disensa, ver Nota 18.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados:</i>		
Porción corriente de otros activos financieros	655	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Otros activos financieros	3,174	
Derechos fiduciarios, Nota 17, 18	201	144
Depósito en garantía	11	11
Inversión en asociada, Nota 17	<u>5</u>	<u>5</u>
Total	<u>4,406</u>	<u>160</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	655	
No corriente	<u>3,391</u>	<u>160</u>
Total	<u>4,046</u>	<u>160</u>

Al 31 de diciembre del 2012:

- Otros activos financieros, corresponde a créditos otorgados a franquiciados por US\$3.8 millones con vencimientos hasta el año 2022, a una tasa de interés promedio anual del 10%. Durante el año 2012, la Compañía ha registrado intereses ganados por US\$213,000, relacionado con estos préstamos a terceros.
- Derechos fiduciarios, representa los derechos de cobro al Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración de Flujos Futuros por US\$ 201,000, por fondos fiduciarios entregados al fideicomisos para las operación y cumplimiento del objeto del Fideicomiso, ver Nota 18.

8. PRÉSTAMOS

En septiembre del 2012, la Compañía recibió un préstamo por US\$2.4 millones de una compañía local denominada Construmercado S. A. Durante el último trimestre del año 2012, la Compañía realizó cancelaciones por US\$1.8 millones y al 31 de diciembre del 2012, el saldo por pagar a la referida compañía es de US\$600,000, cuyo vencimiento no exceden los 12 meses.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Compañía relacionada, Nota 17	400	2,319
Proveedores locales	59	330
Anticipos de franquiciados	<u>49</u>	<u>29</u>
Subtotal	<u>508</u>	<u>2,678</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Otros acreedores	13	8
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>5</u>	<u>5</u>
Subtotal	<u>18</u>	<u>14</u>
Total	<u>526</u>	<u>2,691</u>

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a títulos colocados por el Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros – Adfranec, por US\$1.5 millones, con vencimientos trimestrales hasta el año 2015 y una tasa de interés del 7.25% promedio anual.

Durante el segundo semestre del año 2012, se colocaron títulos por US\$1.8 millones de un total de US\$3 millones autorizados, a un plazo de 1,080 días contados a partir de la fecha de emisión. Un detalle de la composición de los vencimientos futuros del saldo a largo plazo, relacionados con la emisión de los referidos títulos es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
<u>Años:</u>	
Vencimientos corrientes:	576
2014	600
2015	<u>300</u>
Total	<u>1,476</u>

Durante el año 2012, la Compañía registró intereses por US\$57,000 relacionado con las obligaciones por los títulos emitidos.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos del año corriente – Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al valor agregado, neto	<u>490</u>	<u>1,092</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	254	34
Retenciones de IVA	76	80
Retenciones en la fuente	<u>73</u>	<u>107</u>
Total	<u>403</u>	<u>454</u>

11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,491	1,353
Gastos no deducibles	<u>288</u>	<u>60</u>
Utilidad gravable	<u>1,779</u>	<u>1,413</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>409</u>	<u>339</u>
Anticipo calculado (2)	<u>101</u>	<u>42</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>409</u>	<u>339</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo, el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$101,000; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$409,000. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$409,000, como el gasto de impuesto a la renta corriente.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

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

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Saldos al inicio del año	34	267
Provisión del año	409	339
Retenciones en la fuente	(155)	(305)
Pagos efectuados	<u>(34)</u>	<u>(267)</u>
Saldos al final del año	<u>254</u>	<u>34</u>

11.4 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción – Con fecha diciembre 29 del 2012 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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado – Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, que la tarifa del ISD, se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria, y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone aún del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2013. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. Hasta marzo 25 del 2013, este estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

Durante el año 2011, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación de trabajadores	263	239
Beneficios sociales	23	28
Otras provisiones	<u>15</u>	<u>6</u>
Total	<u>301</u>	<u>329</u>

13.1 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 o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	239	298
Provisión del año	263	239
Pagos efectuados	<u>(239)</u>	<u>(298)</u>
Saldos al final del año	<u>263</u>	<u>239</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de crédito – El riesgo de crédito se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía, únicamente realiza transacciones con entidades que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

14.1.2 Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía, tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Alta Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.1.3 Riesgo de capital – Adfranec S. A., gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base periódica mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

15. PATRIMONIO

Un detalle de las cuentas patrimoniales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Capital social	5	5
Reserva legal	15	15
Resultados acumulados	<u>3,360</u>	<u>1,264</u>
Total	<u>3,380</u>	<u>1,284</u>

15.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2012, el capital social autorizado consiste de 500 acciones de US\$10 de valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas (500 acciones al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 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.

16. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Publicidad y mercadeo	3,838	10,162
Administración	<u>2,737</u>	<u>2,842</u>
Total	<u>6,575</u>	<u>13,004</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Publicidad y mercadeo	3,838	10,162
Honorarios y asesorías profesionales	691	518
Gastos de beneficios sociales	613	756
Impuestos, tasas y contribuciones	457	26
Seguros contratados	444	436
Capacitación, convenciones y otros a franquiciados	218	762
Otros gastos	<u>314</u>	<u>344</u>
Total	<u>6,575</u>	<u>13,004</u>

Gastos por beneficios a trabajadores – Un detalle de gastos por beneficios a trabajadores es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	222	189
Participación a trabajadores	263	239
Indemnizaciones laborales	107	
Beneficios sociales	48	42
Aportes al IESS	37	24
Otros beneficios sociales	<u>14</u>	<u>24</u>
Total	<u>691</u>	<u>518</u>

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<u>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, Nota 6</u>			
Opatec S. A.	59	35	18
Riaza Holding S. A.			<u>121</u>
Total	<u>59</u>	<u>35</u>	<u>139</u>
<u>Otros activos financieros, Nota 7</u>			
Fideicomiso Franquicias del Ecuador S. A.	201		144
Opatec S. A.	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Total	<u>206</u>	<u>5</u>	<u>144</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, Nota 9</u>			
Cesi S.A.	<u>400</u>	<u>2,319</u>	<u>2,138</u>

Al 31 de diciembre del 2012, compañía relacionada, corresponde a saldos por pagar a su compañía del exterior y principal accionista, Cesi S. A., en virtud del cumplimiento al contrato de licencia por uso de marca, ver Nota 18.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Gastos de publicidad y mercadeo, Nota 18:</u>		
Publicidad corporativa		7,177
Regalías	400	1,693

18. COMPROMISOS

Durante el año 2012, 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 Riaza Holding S. A., compañía constituida en la República de Panamá y ex – accionista de Adfranec S. A.

Los principales términos del contrato de licencia establecían 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, la compañía 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 2012, la Compañía registró con cargo a los resultados del año US\$632,000, relacionados con este contrato.

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.

De acuerdo al Decreto Ejecutivo Presidencial No. 669, realizado el 21 de febrero del 2011, estableció que acciones y participaciones que posean las instituciones del sistema financiero privado, así como las empresas de comunicación privadas de carácter nacional, sus directores y principales accionistas, en distintas al sector en que participan, se enajenaran en el plazo de un año contado a partir de la aprobación de esta reforma. Por tanto, la compañía denominada Bolivariano Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S. A., cedió en calidad de venta sus fideicomisos y encargos fiduciarios a Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.

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

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha calificado doce proveedores como “Proveedores autorizados”, y a esa fecha registra 513 franquiciados a quienes realiza el abastecimiento directo de productos y servicios de la canasta del Sistema Disensa.

Durante el año 2012, la Compañía reconoció en los resultados del año, ingresos por: (1) derechos de operación US\$4,727,000; (2) regalías por US\$1,511,000; y (3) derechos de concesión por US\$420,000; relacionados con 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\$10,000, (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 referido Fideicomiso Mercantil.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene registrado cuentas por pagar al Fideicomiso que ascienden a US\$1,476,090, relacionados con importes por pagar con el propósito de instrumentar el pago de las obligaciones con los adquirentes, 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.

De acuerdo al Decreto Ejecutivo Presidencial No. 669, realizado el 21 de febrero del 2011, estableció que acciones y participaciones que posean las instituciones del sistema financiero privado, así como las empresas de comunicación privadas de carácter nacional, sus directores y principales accionistas, en distintas al sector en que participan, se enajenaran en el plazo de un año contado a partir de la aprobación de esta reforma. Por tanto, la compañía Bolivariano Administradora de Fondos Fideicomisos AFFB S. A. cedió en calidad de venta sus fideicomisos y encargos fiduciarios a Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Primera Titularización de Flujos Futuros – Adfranec, al 31 de diciembre del 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 27 de febrero del 2013.

Convenio de Publicidad Internacional – En el año 2012, 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 S. A., ciertos beneficios de Marketing en relación al equipo.
- Adfranec S. A., desea hacer uso de ciertos beneficios de Marketing cedidos a Cesi S. A.
- 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 2012, la Compañía pagó y registró con cargo a los resultados del año US\$2.7 millones, relacionados con el referido convenio, los cuales generaron un pago por impuesto a la salida de divisas de US\$220,000, 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 la compañía local Construmercado S. A., a los franquiciados durante los meses de abril hasta el mes de 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\$7.2 millones, relacionado con el referido convenio.

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En enero 18 del 2013, la compañía Suiza Cesi S. A., vendió la totalidad del paquete accionario que tenía en Adfranec S. A. a la compañía local Construmercado S. A., esto es 499 acciones que representan el 99.80% del capital social suscrito y pagado de esa Compañía. A partir de esa fecha, Construmercado S. A., asumió la Administración y el control de las operaciones de Adfranec S. A.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 25 del 2013, y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
