

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

VALORES QUE HA REGISTRADO

I. Bonos Corporativos (B/.17,000,000.00)

Mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV70-10 de 4 de marzo de 2010 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, según las siguientes condiciones:

Fecha de la Oferta: 12 de marzo de 2010  
Monto de la Emisión: Diecisiete Millones de Dólares (US\$17,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:  
Serie A: US\$ 10,000,000  
Serie B: US\$ 7,000,000  
Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie "A": 12 de marzo de 2017.  
Bonos Corporativos Serie "B": 12 de marzo de 2020

II. Bonos Corporativos (B/.15,000,000.00)

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 365-12 de 29 de octubre de 2012 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, por un monto no mayor de Cincuenta Millones (US\$50,000,000), según las siguientes condiciones:

Fecha de la Oferta: 29 de octubre de 2012  
Monto de la Emisión: Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:  
Serie A: US\$ 15,000,000  
Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie A: 29 de noviembre de 2017.

III. Valores Comerciales Negociables (B/.1,500,000.00)

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 366-12 de 29 de octubre de 2012 se autorizó la Emisión Pública de Valores Comerciales Negociables hasta por un monto de Cinco Millones (US\$5,000,000)

Fecha de la Oferta: 29 de octubre de 2012  
Monto de la Emisión: Un Millón Quinientos Mil de Dólares (US\$1,500,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos  
Fecha de Vencimiento: Valores Comerciales Negociables (VCN's): 19 de noviembre de 2013

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: 300-5700, fax 236-0442

DIRECCION DEL EMISOR: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: gerfinanzas@franpan

**Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.**

## I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en la que fuera aplicable (Ref Artículo 19 del Acuerdo No. 9-00 de 19 de Mayo del 2000)

## I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

## A. Historia y desarrollo de la Compañía

## 1) Información Básica

Franquicias Panameñas, S. A. es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, desde el 24 de octubre de 1972, mediante Escritura Pública No. 6891 de la Notaría Segunda del Circuito, provincia de Panamá. El 27 de noviembre de 2007 Franquicias Panameñas, S. A. como sociedad absorbente, realiza Convenio de Fusión por Absorción con otras empresas relacionadas al mismo grupo económico, según se encuentra registrado en la Escritura Pública No. 12,005 de la Notaría Octava del Circuito, provincia de Panamá. La totalidad de los patrimonios de las sociedades absorbidas fueron transferidos a Franquicias Panameñas, S. A., quien las sucedió en todos los derechos y obligaciones. Franquicias Panameñas, S. A., es una sociedad 100% subsidiaria de Hentol. S. A., así como antes de la fusión lo fueron todas las sociedades absorbidas.

Las fuentes de financiamiento del emisor al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente, se muestran a continuación:

	US\$	31-Dic-2012	31-Dic-2011	
<b>Pasivos Corrientes</b>	\$			
Préstamos por Pagar – Porción Corriente		2,282,600	4,498,773	Garantizado
Arrendamiento Financiero		30,500	28,514	Garantizado
Valores Comerciales Negociables		1,460,549		
Bonos por Pagar – Porción Corriente		4,391,081	1,428,571	Garantizado
Cuentas por Pagar		5,896,274	5,526,059	No Garantizado
Otros Pasivos Corrientes		2,047,944	1,464,106	No Garantizado
<b>Total del Pasivo Corriente</b>		<b>16,108,948</b>	<b>12,946,023</b>	
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Préstamos por Pagar a largo plazo		5,442,359	15,131,718	Garantizado
Arrendamiento Financiero		10,631	41,131	
Bonos por Pagar a largo plazo		23,492,896	13,071,429	Garantizado
Cuentas por Pagar Cías. Relacionadas		1,074,994	20,416,923	No Garantizado
Otros Pasivos		1,289,360	1,172,687	No Garantizado
<b>Total de Pasivos No Corrientes</b>		<b>31,310,240</b>	<b>49,833,888</b>	
<b>Total de Pasivos</b>		<b>47,419,188</b>	<b>62,779,911</b>	
<b>Patrimonio de Accionistas</b>	\$	<b>9,926,710</b>	<b>9,492,645</b>	

## B. Pacto Social y Estatutos:

**Contratos con partes relacionadas:** El Pacto Social no contiene cláusulas que prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos. Los bienes, negocios y asuntos de la sociedad serán administrados por su Junta Directiva, la cual podrá ejercer todas las facultades de la sociedad y realizar todos los actos y cosas que no correspondan a la Asamblea General de Accionistas por ministerio de Ley o del Pacto Social. La Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles.

**Derecho de Voto:** La Junta Directiva consistirá de no menos de tres ni más de siete miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. Sin embargo, en cualquier reunión de los accionistas para la elección de Directores, los accionistas podrán, por resolución, determinar el número de Directores a elegirse en dicha reunión, y el número así determinado será entonces elegido. Además, la Junta de Accionistas podrá elegir, cuando así lo estime conveniente, un número de directores suplentes y determinar la forma en que dichos directores suplentes reemplazarán a los principales en sus faltas temporales o permanentes.

**Derechos de los tenedores de acciones: Asambleas de accionistas:** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, dentro o fuera de la República de Panamá, según lo decida la Junta Directiva.

Las reuniones extraordinarias podrán celebrarse con cualquier fin, dentro o fuera de la República de Panamá, en la fecha y lugar que determinen la Junta Directiva o el Presidente de la sociedad.

En toda Junta General de Accionistas, el quórum de asistencia lo constituirá la presencia de los tenedores de la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación o de sus respectivos apoderados o representantes legales.

Todas las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionista o accionistas que represente la mitad más una de las acciones emitidas y en circulación.

El Pacto Social no contempla ninguna acción para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

**Otros derechos:** En cada nueva emisión de acciones, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la sazón sean propietarios. El valor de emisión, la forma de pago de las acciones así suscritas, al igual que los derechos y privilegios de las acciones que no sean totalmente pagadas, deberán ser determinados por la Junta Directiva al momento de autorizar la emisión.

**Estatutos:** A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

**Modificación de capital:** En la actualidad el Pacto Social del Emisor no contempla condiciones relativas a la modificación del capital.

## C. Descripción del negocio:

El Emisor genera sus ingresos a través de la venta de alimentos, bebidas y postres, mediante la operación de cadenas restaurantes de comida rápida, manejados bajo el sistema de franquicia.

A través de los años, El Emisor se ha dedicado a operar restaurantes de cinco reconocidas marcas de fama mundial, autorizada bajo contratos firmados con cada uno de los propietarios de estas franquicias internacionales.



1. **Principales Mercados:** El Emisor es una de las principales empresas que opera en el mercado de restaurantes de venta de comida rápida en la República de Panamá. Adicionalmente, Franquicias Panameñas también opera una actividad industrial dedicada a la fabricación y distribución de alimentos preparados para suplir a sus restaurantes y también a la fabricación y distribución de helados y otras novedades y postres bajo su propia marca "Topsi", las cuales además de suplir a sus restaurantes también distribuye en los canales de Kioscos, Abarroterías, Supermercados, etc., en las ciudades de Panamá, Colón y Chorrera.

Las oficinas administrativas del Emisor se encuentran ubicadas en la Urbanización Industrial, Los Ángeles, Calle Harry Eno, corregimiento de Bethania y al 31 de diciembre de 2012 mantenía en operación 86 restaurantes a nivel nacional bajo las siguientes marcas y actividades:

**Cadena de Restaurantes KFC:** Esta marca cuenta con más de 40 años de estar operando en el mercado panameño, siempre manejada por Franquicias Panameñas, S.A., al 31 de diciembre de 2012 se mantenían en operación 29 restaurantes en las ciudades de Panamá, Colón, Chorrera, Chitré, Santiago y David. KFC se dedica a la venta y mercadeo de Pollo Frito, Emparedados, Ensaladas, Bebidas y Postres en presentaciones individuales o en paquetes (*combos*). Además del servicio en el restaurante, KFC ofrece los convenientes servicios de *Auto Rápido* y *Servicio a Domicilio*, durante el período 2012 KFC no abrió nuevos restaurantes, pero si realizó mejoras en varios de sus restaurantes existentes.

**Cadena de Restaurantes Pizza Hut:** Esta prestigiosa franquicia es operada por Franquicias Panameñas desde el año 1997 y al 31 de diciembre de 2012 mantenía operando 29 restaurantes en las ciudades de Panamá, Colón, Chorrera y David. *Pizza Hut* ofrece al consumidor panameño sus reconocidas Pizzas, Pastas, Ensaladas y Postres; como parte de su estrategia, durante el año 2012 *Pizza Hut* continuo con su plan de separación de canales; para lo cual abrió varios restaurantes para atender exclusivamente el servicio de *Auto Rápido*, esto sin lugar a dudas ha ofrecido a todos nuestros clientes una opción más conveniente y rápida, además de una confortable experiencia, ya sea en casa o en uno de nuestros restaurantes. Al 31 de diciembre de 2012 mantenía en operación 11 restaurantes destinados exclusivamente al canal de entrega a Domicilio, denominados *Pizza Hut Delivery (PHD)* durante el período 2012 la franquicia *Pizza Hut* abrió 4 nuevos restaurantes.

**Cadena de Restaurantes Taco Bell:** Esta franquicia, cuenta con aproximadamente 4 años de haber abierto sus puertas al mercado panameño; al 31 de diciembre de 2012 esta marca contaba con 9 restaurantes ofreciendo sus afamados Tacos, Burritos, Fajitas, Quesadillas, Bebidas, durante el período 2012 *Taco Bell* abrió 2 nuevos restaurantes.

**Cadena de Restaurantes Dairy Queen:** La más antigua de las franquicias operada por Franquicias Panameñas, con 50 años en el mercado local bajo el mismo operador. Al 31 de diciembre de 2012 *Dairy Queen* mantenía abiertos 13 restaurantes operando en las ciudades de Panamá, Chorrera y David, la línea de productos que ofrece esta marca está enfocada en el segmento de heladería, postres y emparedados (paninis), durante el período 2012 *Dairy Queen* abrió 21 nuevo restaurante.

**Cadena de Restaurantes Quizno's Sub:** Esta marca es manejada por Franquicias Panameñas desde el año 2003; con 8 locales ubicados en la ciudad de Panamá, se dedica a la venta de emparedados (subs) elaborados con las más finas materias primas y la venta de ensaladas, sopas, postres y bebidas.

#### D. Estructura organizativa:

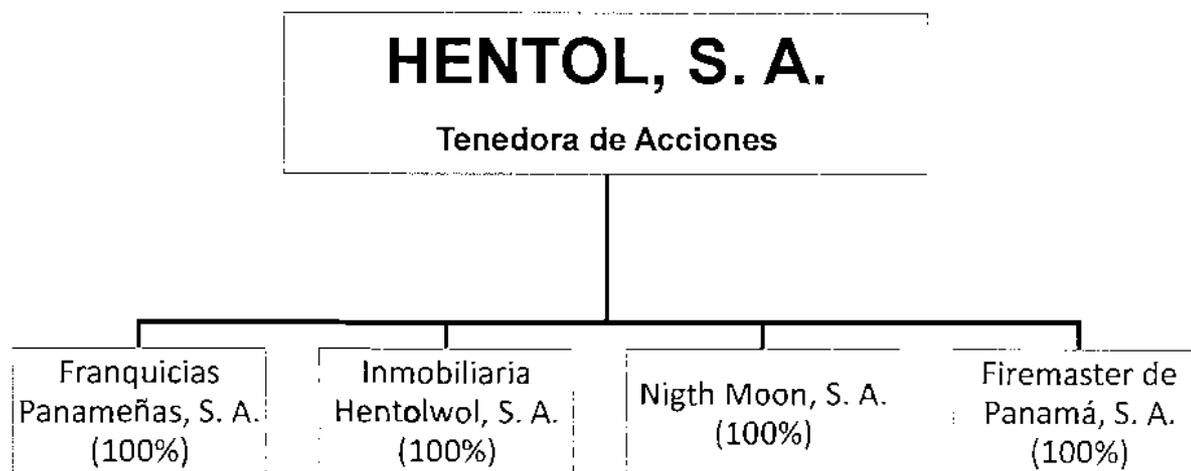
El Emisor forma parte del Grupo Hentol (Hentol, S.A. y Cías. Subsidiaria), siendo Franquicias Panameñas una sociedad 100% subsidiaria de Hentol, S.A., El Emisor no posee subsidiarias.



Adicionalmente Hentol, S. A., es la empresa tenedora del 100% de las acciones de las siguientes empresas del grupo: Inmobiliaria Hentolwol, S. A., Nigth Moon, S. A., y Firemaster de Panamá, S. A.

Todas las empresas han sido constituidas bajo la jurisdicción panameña y tienen su domicilio en la República de Panamá.

### Organigrama



#### E. Propiedades, Planta y Equipo:

Los activos fijos son considerados como la parte principal de la actividad del Emisor.

Franquicias Panameñas cuenta con activos fijos que están valuados a costo y su depreciación y amortización son calculadas utilizando el método de línea recta basándose en la vida útil estimada de los activos. El valor de los edificios construidos en propiedades alquiladas es amortizado por el período establecido en el contrato de alquiler. Las mejoras sobre restaurantes alquilados son amortizadas por un período de 10 años o por el período del contrato, cualquiera que sea el menor. Las ganancias y pérdidas en descarte o venta de activo fijo se reflejan en resultados, así como los desembolsos para reparaciones y mantenimientos normales de los activos. Las mejoras importantes y reparaciones que incrementan la vida útil estimada de los activos se capitalizan.

Los principales activos del Emisor lo constituyen sus propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, los cuales representan al 31 de diciembre de 2012 (neto de depreciación) el 58.8% del total de activos de la empresa. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	306,627		306,627
Edificio	787,010	590,457	196,553
Mejoras a la Propiedad arrendada	23,060,003	7,025,162	16,034,841
Maquinaria y Equipos	24,535,412	12,892,815	11,642,597

Mobiliario, Enseres y Automóviles	5,395,735	2,570,833	2,824,902.
Construcción en Proceso	1,574,429		1,574,420
<b>Total</b>	<b>55,659,207</b>	<b>23,079,267</b>	<b>32,579,940</b>

**F. Investigación y Desarrollo**

El Emisor posee los derechos de franquicia de las siguientes líneas de restaurantes, los cuales le permiten el uso autorizado de estas marcas para mercadear y vender productos de las siguientes marcas registradas por sus propietarios: *KFC*, *PIZZA HUT*, *TACO BELL*, *DAIRY QUEEN* y *QUIZNO'S*. El costo del derecho sobre la franquicia es amortizado utilizando el método de línea recta sobre un período de diez años basados en los términos de los contratos respectivos.

El Emisor desarrolló en el año 1976 la marca de helados "TOPSY", sobre la cual mantiene los derechos de propiedad debidamente registrados. Dichos helados son mercadeados en las cadenas de supermercados y en establecimientos de ventas al por menor.

**G. Información sobre tendencias**

El Emisor como franquiciado de las marcas *KFC*, *PIZZA HUT*, *TACO BELL*, *DAIRY QUEEN* Y *QUIZNO'S* depende en mayor grado de las innovaciones y desarrollo de productos que se adelantan en su lugar de origen por parte de los franquiciadores y éstas son trasladadas a nuestro país para su mercadeo y ventas

Franquicias Panameñas se beneficia en diferentes aspectos con del apoyo que le suministra el franquiciador de cada marca para el mejoramiento de los productos, la elaboración de programas de servicios a los clientes, la implementación de sistemas computacionales en los diferentes equipos de cocina y del sistema de entrega a domicilio, así como también programas informáticos para capacitación y entrenamiento en línea para sus colaboradores.

## II. PARTE

## RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-Dic-12	31-Dic-11	31-Dic-10 (*)	31-Dic-09
Ventas Netas	86,459,381	77,277,908	69,754,317	58,591,410
Margen Operativo	53,313,099	46,551,719	42,435,337	34,184,434
Gastos Generales y Administrativos	45,556,514	38,996,030	35,038,271	28,490,255
Utilidad Neta	826,411	1,160,913	2,130,759	2,600,183
Acciones emitidas y en circulación	600	600	600	600
Utilidad por Acción	1,377	1,935	3,551	4,324
Depreciación y Amortización	5,226,000	4,392,788z	3,028,132	1,915,867
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

Balance General	31-Dic-12	31-Dic-11	31-Dic-10 (**)	31-Dic-09
Activo Circulante	11,335,396	8,650,320	7,308,497	5,304,547
Activos Totales	57,345,898	72,272,556	61,368,393	46,496,451
Pasivo Circulante	16,108,948	12,946,023	14,011,916	8,361,158
Pasivo a Largo Plazo	31,310,240	49,833,888	38,037,091	29,936,666
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Utilidades no Distribuidas	6,947,374	6,530,963	6,340,050	5,219,291
Patrimonio Total	9,926,710	9,492,645	9,319,386	8,198,627

Razones Financieras	31-Dic-12	31-Dic-11	31-Dic-10 (*)	31-Dic-09
Dividendo / Acción	683	1,617	2,000	1,683
Pasivo Total / Patrimonio	4.8	6.6	2.27	3.59
Capital de Trabajo	-4,773,552	-4,295,703	-6,703,419	-3,056,611
Razón Corriente	0.70	0.67	0.52	0.63
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.38	1.66	2.96	9.00

(\*) Primer período anual reportado por el Emisor, posterior a la fecha de la emisión de Bonos

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas

**Edward Joshua Henríquez Levy**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 14 marzo de 1938  
Domicilio Comercial: Calle Primera, Urbanización Industrial, Bethania  
Apartado Postal: 0816-00469 Panamá República de Panamá  
Email: edward.henriquez@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Director Presidente: Obtuvo su título de Administrador de Negocios en el Dartmouth College. Actualmente funge como Secretario de la empresa Productos Toledano, S. A. Fue miembro de la Junta Directiva del Banco Comercial de Panamá, S. A. Es Presidente de la Junta Directiva de Panavícola, S. A. Director de Empresa General de Inversiones, S. A. y Presidente de la Junta Directiva de Industrias de Buena Voluntad. No realiza funciones administrativas en el Emisor.

**David Henríquez Leonard**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 27 de septiembre de 1966  
Domicilio Comercial: Calle Primera, Urbanización Industrial, Bethania  
Apartado Postal: 0816-00469 Panamá República de Panamá  
Email: david.henriquez@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Director Vicepresidente: Posee una licenciatura de Ciencias en Historia de Gettysburg College y una Maestría de INCAE Business School. Actualmente Gerente de Information Technology (IT) de Franquicias Panameñas. De 1997 a 2007 fungió como Gerente General de Dairy Queen y Gerente Administrativo de Franquicias Panameñas. De 1995 a 1997 fungió como Gerente de Marca. Laboró como Gerente de Servicio al Cliente en A-Mar Business System en New Jersey, E.E.U.U. Representante designado de Franquicias Panameñas, S.A. ante la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) y el Sindicato de Industriales de Panamá (SIP). Actualmente es Director Secretario del Patronato del Estadio Nacional, Director Suplente de la Asociación de Restaurantes y Afines de Panamá y Miembro Tesorero de la Asociación Nacional de Procesadores de Leche (ANAPROLE). **Realiza funciones administrativas en el Emisor como Gerente de Tecnología de Franquicias Panameñas, S.A.**

**Lizbeth Ann Henríquez Leonard**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 5 de julio de 1964  
Domicilio Comercial: Calle Primera, Urbanización Industrial, Bethania  
Apartado Postal: 0816-00469 Panamá República de Panamá  
Email: liza.henriquez@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Directora Secretaria: Egresada de Dartmouth College en New Hampshire, EE.UU., con un Bachelor of Arts (B.A) en Historia, posteriormente logra una Maestría en Administración de empresas (M.B.A.) de INCAE. Ocupa la posición de Gerente General de Franquicias Panameñas desde 1998 luego de haber iniciado en la empresa en 1995 Es Directora de Productos Toledano, S. A., Tesorera de Caribla Franchisee Association y Chairperson del CFA Supply Chain Committee. **Realiza funciones administrativas en el Emisor como Gerente General de Franquicias Panameñas, S.A.**

**Joshua Jay Henríquez**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 30 de octubre de 1971  
Domicilio Comercial: Calle Primera, Urbanización Industrial, Bethania  
Apartado Postal: 4263, Panamá 5, República de Panamá  
Email: joshua.henriquez@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Director Tesorero: Egresado de Bentley University en Waltham, Massachusetts, EE.UU., con un Bachelor of Arts (B.A.) en Administración de Negocios luego ocupa una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de INCAE. Inicio laborando en Franquicias Panameñas en 1995. Realiza funciones administrativas en el Emisor como Gerente General de la franquicia Pizza Hut.

**Richard Raymond Toledano**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 16 de febrero de 1932  
Domicilio Comercial: Detrás de Plaza Toledano, Vía José Agustín Arango, Campo Lindbergh, Juan Díaz  
Apartado Postal: 174 Zona 9-A, Panamá, República de Panamá  
Email: richard@toledano.com  
Teléfono: 290-8200  
Fax: 217-2126

Director Vocal: Obtuvo su título de Licenciado en Ciencias Económicas. Graduado del Wharton School de la Universidad de Pennsylvania en 1954. Miembro del Sindicato de Industriales de Panamá. Miembro de APEDE. Primer presidente de la Asociación Nacional de Avicultores. Expresidente de la Congregación Kol Shearith Israel. Expresidente del Instituto Alberto Einstein. Actual Presidente de Productos Toledano, S. A. y Vicepresidente de Panavícola, S. A.

**George Paul Zelenka Lewis**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1948  
Domicilio Comercial: Edificio Dorasol, Calle 25 Ave. Balboa Frente al Restaurante La Cascada  
Apartado Postal: 1634 Zona 1, Panamá, República de Panamá  
Email: gpz@pananet.com  
Teléfono: 269-2955  
Fax: 264-7155

Director Vocal: Obtuvo su título de Bachelor of Arts en Economía y Estudios Latinoamericanos (CUM LAUDE) en Brandeis University. Posee una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Stanford University. Presidente del Grupo de Empresas Gran Morrison y Servicios de Lewis. Director-Secretario de Compañía Interoceánica de Seguros, S. A. Director del Banco de Latinoamérica, S. A. (BANCOLAT). Miembro del Club Rctario de Panamá. Miembro de la Cámara de Comercio de Panamá. Ex – Presidente de Kol Shearith Israel. No realiza funciones administrativas en el Emisor.

**Gabriel Motta**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 7 de marzo de 1972

FORMULARIO IN-A

Domicilio Comercial: Urbanización Industrial San Cristobal, Tumba Muerto, Calle Harry Eno  
Nacionalidad: Panameña  
Apartado Postal: 0832-0508 Word Trade Center, Ciudad de Panamá  
Email: gmolta@pago.com.pa  
Teléfono: 236-2644  
Fax: 260-3862

Director Vocaj: Bachelor of Science in Business Administration en Villanova University, Máster en Administración de Empresas en INCAE. No realiza funciones administrativas en el Emisor.

**Victor Chan See**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 25 de julio de 1940  
Domicilio Comercial: Calle Primera, Urbanización Industrial, Bethania  
Apartado Postal: 0819-10137 Panamá 5, República de Panamá  
Email: vicchansee@cwpanama.net  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Director-Suplente: Cursó estudios en la Universidad de Panamá y el Canal Zone College. Actualmente está jubilado; corredor de seguros y asesor de empresas. Anteriormente laboró para las empresas Tropical Radio Telegraph Co., United Fruit Co., All America Cables & Radio, ITT Central America Cables & Radio y Productos Avícola Fidanque, S. A. Posee licencia de Corredor de Seguros. Ex-miembro de la Cámara de Comercio de Panamá. Fue Presidente y Tesorero de la Asociación Nacional de Procesadores de Leche. Fue miembro suplente del Sindicato de Industriales de Panamá ante la Comisión Arancelaria del Ministerio de Hacienda y Tesoro. No realiza funciones administrativas en el Emisor.

**Julio Lizarzaburu Galindo**

Director-Suplente: Ingeniero Industrial con un MBA de Tulane University. Socio de Molino Consulting firma especializada en finanzas corporativas y negocio familiares. Anteriormente trabajo en Valor de Centro América y Wall Street Securites. Fungió como director de Cochez y Cia hasta el 2004. Actualmente se desempeña como director externo de varios grupos Panameños. No realiza funciones administrativas en el Emisor.

**B. Principales Ejecutivos y Empleados**

**Horacio Moreno Juárez**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 20 de octubre de 1956  
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469  
E-mail: horacio.moreno@franpan.com  
Telefono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Gerente de Finanzas: Universidad de Panamá, Licenciaturas en Comercio y Contabilidad, estudios de Postgrado en INCAE, es Contador Público Autorizado. Desde el año 1976 hasta el año 2000 ocupó las posiciones de Gerente Administrativo, Sub-Gerente, y Contralor de las empresas Hielo Ameglio, S.A. y Sociedad de Alimentos de Primera, S.A. (BONLAC), del año 2000 al 2003 ocupó la posición de Contralor de Calox Panameña, S.A. y Gold Mills de Panamá, desde finales el año 2003 hasta el presente ejerce las funciones de Gerente de Finanzas de Franquicias Panameñas, S.A.

**Linda Esther Quintero Ch.**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 7 de marzo de 1965  
Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469  
Email: linda.quintero@franpan.com  
Telefono: 300-5731  
Fax: 236-0442

Gerente de Recursos Humanos: Ocupa la posición de Gerente de Recursos Humanos desde septiembre de 2003. Obtuvo Título de Ingeniería Industrial Administrativa en la USMA en el año de 1988. Ha ocupado posiciones en el área de Recursos Humanos en diversas empresas desde hace más de diez años.

**Maximiliano Arosemena Galagarza.**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 28 de Febrero de 1955  
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial, calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469  
Email: max.rosemena@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Gerente General franquicia KFC: Inicia labores en Franquicias Panameñas en 1970, S. A., en el año 1984 asume el cargo de Supervisor General de la franquicia KFC hasta el año 1996, cuando es designado Gerente General de la marca KFC a nivel nacional. Cursó estudios secundarios en el Colegio Pedro Pablo Sánchez, Chorrera, Panamá.

**Rashell Trejos Lara**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 11 de Diciembre de 1974  
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469  
E-mail: rashell.trejos@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Gerente General franquicia Taco Bell: Inició labores en Franquicias Panameñas en el año 2008, realizó estudios de Ingeniería Industrial en ULACIT, Maestría en Análisis Financiero de la Universidad Carlos III de Madrid en España y Maestría en Evaluación de Proyectos de Desarrollo en la Universidad de Comercio Exterior en Panamá. Trabajo cinco años como Brand Manager en Media Items (Grupo Medcom), dedicándose a productos de consumo masivo.

**Loretta Verónica Fadul Arango**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 27 de Septiembre de 1975  
  
Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469  
E-mail: loretta.fadul@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Gerente General franquicias Quizno's y Dairy Queen: Universidad Santa María La Antigua, Licenciatura en Mercadotecnia, estudios secundarios Colegio María Inmaculada. Inicia labores en Franquicias Panameñas, S.A. en el año 1999 ha ocupado importantes cargos en el área de mercadeo dentro de la empresa, tales como Ejecutiva de Marca, Gerente de Mercadeo, etc. para las marcas Dairy Queen, KFC, Pizza Hut y Quizno's Subs, Desde 2008 ocupa la posición de Gerente General de la franquicia Dairy Queen a nivel nacional, desde 2010 ocupa la posición de Gerente General de la franquicia Quizno's.

**Fernando Elías Arrocha Vergara**

Nacionalidad: Panameña.  
Fecha de Nacimiento: 15 de octubre de 1969.  
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno  
Apartado Postal: 0816-00469.  
e-mail: fernando.arrocha@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-0442

Gerente de Proyectos & Desarrollo: Estudios secundarios en el Instituto Jose Dolores Moscote, Técnico en Dibujo Arquitectónico en la Facultad de Arquitectura de La Universidad de Panamá, título de Arquitecto en Columbus University. Desde el año 2004 es profesor de las cátedras nocturnas de Dibujo Automatizado y Presentaciones Virtuales en la U.T.P., más de 20 años de experiencia en diseño y manejo de proyecto de construcción. ocupa desde el año 2005 la Gerencia de Proyectos y Desarrollo de Franquicias Panameñas S.A.

**Gabriel Antonio Domínguez Samaniego**

Nacionalidad: Panameña.  
Fecha de Nacimiento: 6 de marzo de 1979.  
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Heno  
Apartado Postal: 0816-00469.  
e-mail: gabriel.dominguez@franpan.com  
Teléfono: 300-5700  
Fax: 236-1800

Gerente de Operaciones de Servicio: posición ocupada desde noviembre de 2012. en Franquicias Panameñas S.A.

Formación Académica: Master en Dirección Empresarial De la Universidad Latina de Panamá año 2012; Lic. en Ing. Electromecánica de la Universidad Tecnológica de Panamá año 2002; Bachiller en Electrónica del I.P.T. de La Chorrera año 1996.  
Área de experiencia Gerencia de Proyectos, Mantenimiento Industrial y Eléctrico, con 10 años de experiencia

**C. Asesores Legales:**

Las siguientes firmas de abogados fungen como asesores legales externos del Emisor:

Grimaldo & Tejeira El nombre del contacto principal es el Lic. Rodrigo Grimaldo Carles  
Domicilio Comercial Edificio GRIMPA, Calle Juan Bautista, El Cangrejo, Panamá  
Apartado Postal 871666, Zona 7, Panama  
Correo Electrónico [g&t@mail.panama.net](mailto:g&t@mail.panama.net)  
Teléfono 269-5554  
Fax 269-5595

Lic. Mario Molino Garcia  
Domicilio Comercial Edificio J.J. Vallarino, primer piso, oficina 1-A. Ave. Justo Arosemena  
Apartado Postal n/d  
Correo Electrónico [mamolino5@hotmail.com](mailto:mamolino5@hotmail.com)  
Teléfono 227-4742  
Fax 227-5742

Lic. Elvis Alberto Polo  
Domicilio Comercial Calle 42 Bella Vista, Casa 5103, planta baja, local B.  
Apartado Postal 0815-00393  
Correo Electrónico [polo&polo@hotmail.com](mailto:polo&polo@hotmail.com)  
Teléfono 225-2023  
Fax 225-2022

Mendoza, Arias, Valle & Castillo  
Contacto El nombre del contacto principal es la Lic. María Teresa Mendoza  
Domicilio Comercial Esquina Calle 50 y 74 San Fco., Edificio PH 909, Piso 10  
Apartado Postal 0816-01376  
Correo Electrónico [mavc@maydix.com](mailto:mavc@maydix.com)  
Teléfono 270-7840  
Fax 270-7848

Sucre, Arias, & Reyes El nombre del contacto principal es el Lic. Publio Muñoz  
Domicilio Comercial Edificio Sucre, Arias & Reyes, Vía Ricardo Arango, Calle 61 Obarrio,  
Apartado Postal 0816-01832  
Correo Electrónico [sucre&sucre...@...](mailto:sucre&sucre...)  
Teléfono 204-7900  
Fax 204-1168

Aparicio, Alba y Asociados  
Contacto El nombre del contacto principal es el Lic. Raúl R. Aparicio A.  
Domicilio Comercial Ave. Ricardo J. Alfaro, Edificio Sun Tower, 2do. Piso  
Apartado Postal 0819-03724  
Correo Electrónico [raparicioa@cwpanama.net](mailto:raparicioa@cwpanama.net)  
Teléfono 279-1432, 279-1430  
Fax 279-1492

**D. Auditores:**

Los auditores externos del Emisor es la firma PricewaterhouseCoopers ("PwC") con domicilio en la Avenida Samuel Lewis y Calle 55E, Apartado 0819-05710, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono 206-9200 y Fax: 264-5627; son los auditores independientes del Emisor. La persona contacto en PWC es el Lic. Francisco Barrios, con correo electrónico [francisco.barrios@pa.pwc.com](mailto:francisco.barrios@pa.pwc.com) y el socio a cargo de nuestra cuenta es el Lic. Victor Delgado, con correo electrónico [victor.delgado@pa.pwc.com](mailto:victor.delgado@pa.pwc.com)

El Emisor mantiene en su estructura organizacional un equipo de Auditoría Interna, conformado por un Jefe de Auditoría Interna y cuatro auditores internos. El Jefe de Auditoría Interna del Emisor es el Licenciado Martín Pérez Guevara, con licencia de CPA No. 5823

Domicilio Comercial: Urb. Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno  
 Apartado Postal: 0816-00469.  
 e-mail: [martin.perez@panpan.com](mailto:martin.perez@panpan.com)  
 Teléfono: 300-5700  
 Fax: 236-0442

**E. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconozca beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva.

**F. Prácticas de la Junta Directiva**

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron ratificados y se mantienen a la fecha en sus mismos cargos, según consta en acta de elección de Junta Directiva debidamente inscrita en el Registro Público desde el 2 de diciembre de 2009, en la Ficha 39496, Documento 1687614

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités de auditoría. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

**G. Empleados:**

Al 31 de diciembre de 2012 el Emisor contaba con xxxxx empleados permanentes. A continuación presentamos cuadro con la cantidad de empleados desde el año 2003:

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Empleados	2,350	2,297	2,130	2,013	1,687	1,604	1,340	1,249	1,144

**IV. Propiedad Accionaria**

El Emisor es una empresa privada con un solo accionista, Hentol, S.A.

	Cantidad de Acciones Emitidas	% Respecto al Total de Acciones	Número de Accionistas	% del Total de Acciones (Valor)

		Emitidas y en Circulación		
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	600	100%	1	US\$3,000,000
Otros Empleados	-	-	-	-
Totales	600	100%	1	US\$3,000,000

Durante los últimos tres (3) años no se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

A la Fecha de Oferta, no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

## V. Accionistas Principales

### A. Identidad y Número de Acciones

La identidad de los propietarios efectivos y número de acciones del Emisor se presenta a continuación:

Accionista	Número de Acciones	%
Hentol, S.A.	600	100%
Total	600	100%

Hentol, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

### B. Presentación Tabular de la Composición Accionaria

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del Número de Acciones	Número de Accionistas
1 - 124,999	600	100%	1
125,000 - 249,999			
250,000 - 374,999			
375,000 - 500,000			
Totales	600	100%	1

## VI. Partes Relacionadas, Vinculos y Afiliaciones

Los auditores externos del Emisor y los asesores legales independientes no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor o alguno de los participantes (Corredor de Valores, Agente de Pago, Registro y Transferencia, Asesor Financiero o de los Asesores Legales).

## VII. TRATAMIENTO FISCAL

### A. Ganancias Provenientes de la Enajenación de Bonos

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las

pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**B. Intereses Generados por los Bonos**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

**VIII. Estructura de Capitalización**

A continuación se presenta una breve descripción de los valores emitidos y en circulación del Emisor:

**1. Acciones y títulos de participación**

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	600	NA	NA

**2. Títulos de Deuda**

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Monto Emitido	Monto Emitido y en Circulación (al 31.12.12)	Listado Bursátil
Bonos Corporativos Serie A	Marzo 12, 2017	US\$10,000,000	US\$6,071,429	Bolsa de Valores de Panamá
Bonos Corporativos Serie B	Marzo 12, 2020	US\$7,000,000	US\$7,000,000	

Mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV70-10 de 4 de marzo de 2010 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, según las siguientes condiciones:

Fecha de la Oferta: 12 de marzo de 2010  
 Monto de la Emisión: Diecisiete Millones de Dólares (US\$17,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:

**Serie A:** US\$10,000,000

**Serie B:** US\$7,000,000

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie "A": 12 de marzo de 2017.  
 Bonos Corporativos Serie "B": 12 de marzo de 2020.

Corporativos del 12 de marzo de 2010, listados en la Bolsa de Valores de Panamá.

**2.1 Títulos de Deuda**

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Monto Emitido	Monto Emitido y en Circulación (al 31.12.12)	Listado Bursátil
Bonos Corporativos Serie A	Nov. 29, 2017	US\$15,000,000	US\$15,000,000	Bolsa de Valores de Panamá

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 365-12 de 29 de octubre de 2012 se autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos, según las siguientes condiciones:

Fecha de la Oferta: 29 de octubre de 2012  
 Monto de la Emisión: Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:

**Serie A:** US\$15,000,000

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie "A": 29 de noviembre de 2017.

Corporativos del 29 de octubre de 2012, listados en la Bolsa de Valores de Panamá.

**2.2 Títulos de Deuda**

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Monto Emitido	Monto Emitido y en Circulación (al 31.12.12)	Listado Bursátil
Valores Comerciales Negociables	Nov. 19, 2013	US\$1,500,000	US\$1,500,000	Bolsa de Valores de Panamá

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 366-12 de 29 de octubre de 2012 se autorizó la Oferta Pública de Valores Comerciales Negociables hasta por un monto no mayor de Cinco Millones de Dólares, según las siguientes condiciones:

Fecha de la Oferta: 29 de octubre de 2012  
 Monto de la Emisión: Un Millón Quinientos Mil Dólares (US\$15,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:

**Serie A:** US\$1,500,000  
 Fecha de Vencimiento: Valores Comerciales Negociables (VCN's): 19 de nov. de 2013.

Valores Comerciales Negociables del 29 de octubre de 2012, listados en la Bolsa de Valores de Panamá.

**III PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al presente Informe de Actualización Anual (IN-A), los estados financieros de Franquicias Panameñas, S. A., para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2012. Los estados financieros para los años fiscales 2012 y 2011 fueron auditados por la firma **PricewaterhouseCoopers**.

**IV PARTE**

**GOBIERNO CORPORATIVO**

El Emisor no ha establecido una política de gobierno corporativo.

De conformidad con las guías y principios dictados mediante acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

	Al presente no se ha adoptado una reglamentación específica de procedimientos o reglas de buen gobierno corporativo, no obstante si existen políticas escritas y practicas al respecto.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Esencialmente se realiza a través de las recomendaciones o directrices que se derivan de las reuniones de Junta Directiva, relacionadas con los temas específicos que se traten en cada reunión</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No existe actualmente una reglamentación específica al respecto</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Las posiciones vacantes en la Directiva son normalmente sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>No existen reglas específicas al respecto, sin embargo, a través de la Junta Directiva se adoptan las directrices de buena administración que debe ejecutar la administración o personal ejecutivo de la sociedad</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>Solamente las que incidentalmente o de tiempo en tiempo designe la Junta Directiva, en el presente no existen comités permanentes que reporten a dicha junta directiva.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>En temas específicos que lo requieran y por instrucciones de la Junta Directiva se celebran reuniones de trabajo.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Normalmente todo director o dignatario puede solicitar o recabar libremente cualquier información que sea de su interés</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Al presente no se ha adoptado un Código de Ética en la empresa, sin embargo, existe una declaración de valores y principios.</p>
<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.

	<p>No existen al presente políticas específicas de información o comunicación para con accionistas o terceros, solamente las que puntualmente sean solicitadas a la administración o a la Junta Directiva.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>No existen a la fecha parámetros formalmente establecidos al respecto</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>Esta facultad la ejerce la administración de la empresa (Gerente General), es discrecional de la administración el consultar o solicitar apoyo a cualquier Director o a la Junta Directiva.</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.</p> <p>Sí existen, se realizan una vez al año y son comunicados a la Junta Directiva por la Administración de la empresa</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>Normalmente son presentados por la administración a la consideración y evaluación de la Junta Directiva en sus sesiones periódicas</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Son presentados en todas las sesiones ordinarias de la Junta Directiva</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>Sí existen</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>i). Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>Se realizan reuniones trimestrales de Junta Directiva</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>No existen una reglamentación específica al respecto, salvo el comportamiento ético que tradicionalmente mantienen a los miembros de la Junta Directiva de la empresa</p>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p>Nueve (9)</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>Cinco (5)</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p>Uno (1)</p>
<b>Accionistas</b>	

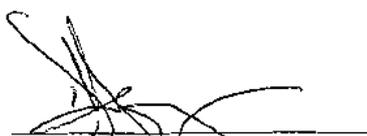
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p> <p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>Los accionistas pueden solicitar cualquier información sobre el criterio de selección de los auditores externos que prestan servicio a la empresa.</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>Este derecho es plenamente ejercido por todos los accionistas en la asamblea de accionistas que se celebra anualmente.</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>En caso de que sea solicitada se suministra, los miembros de la Junta Directiva solamente reciben pago de dietas por asistencia a las reuniones de dicha junta.</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>En caso de requerirlo el accionista esta información es suministrada</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
<b>Comités</b>	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>El Emisor no ha adoptado reglas de gobierno corporativo, sin embargo si está previsto la conformación de un Comité de Auditoria próximamente</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>Al presente no se ha previsto</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su</p>

	denominación equivalente
	No existe
	d. Otros: -----
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría Actualmente en proceso de constituirse
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No aplica
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica
	<b>Conformación de los Comités</b>
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. No existen en la actualidad comités conformados
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

## V PARTE DIVULGACIÓN

El medio de divulgación por el cual el Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual, será mediante el envío directo a los inversionistas registrados, así como a cualquier otro interesado que lo solicitare, este envío se hará a partir del 31 de marzo de 2013.

Representante legal



**David E. Henriquez L.**  
Vicepresidente y Representante Legal



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

12(302-01)182-19

09 de octubre de 2012

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE  
FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie A de la emisión de bonos por US\$17,000,000.00 realizada por **FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$10,000,000.00** sobre quince (15) fincas propiedad del Garante hipotecario, según se detallan en la Escritura Pública No.6.274 de 15 de marzo de 2010.

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

  
Sofia de Peng  
Subgerente

  
Valerie Voloj  
Gerente

SP/VV/hm



## CERTIFICACIÓN

FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S. A.  
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS  
US\$50,000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de la oferta pública de los bonos corporativos rotativos de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$ 50,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 365-12 de 29 de octubre de 2012; por este medio certifica que al treinta y uno (31) de Diciembre de 2012 el saldo a capital de los Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Quince Millones de Dólares con 00/100 (US\$15,000,000.00) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

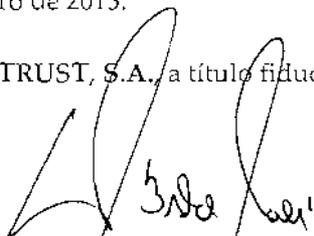
1. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de dieciocho (18) fincas propiedad de la Inmobiliaria Hentolwol, S.A., tres (3) fincas de propiedad de Night Moon, S.A., y una (1) finca de propiedad de Centennial 10 Properties, S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público, mediante Escritura Pública No. 30,164 de 5 de diciembre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 31,902 de 21 de diciembre de 2012, inscritas el 26 de diciembre de 2012 a Ficha 559952 y Documento 2304891, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá.

La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

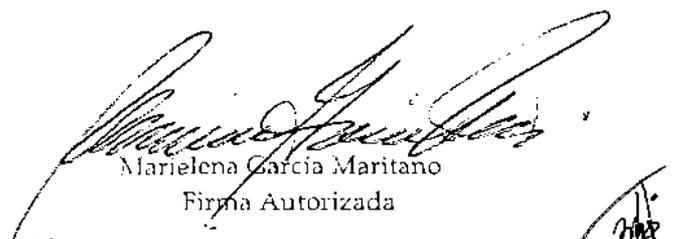
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas No. 3.29620 de Assicurazioni Generali S.p.A. (Generali) vigentes al 15 de noviembre de 2013.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 31 de enero de 2013.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En mi despacho Notarial, en la ciudad de Panamá capital de la República y Cabecera del Circuito notarial del mismo a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil trece (2013) ante mí, Lic. **TANIA SUSANA CHEN GUILLEN**, Notaria Pública Segunda del Circuito notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos cuarenta y cuatro-seiscientos cincuenta y tres (4-244-653), comparecieron personalmente las siguientes personas a quienes conozco **EDWARD JOSHUA HENRIQUEZ LEVY**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula tres-treinta y cuatro-doscientos ochenta y siete (3-34-287), **JOSHUA JAY HENRIQUEZ LEONARD**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula ochotrescientos noventa-doscientos (8-390-200), **LIZBETH ANN HENRIQUEZ LEONARD**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula ochodiecios treinta-mil ciento setenta y uno (8-230-1171), y **HORACIO MORENO JUÁREZ**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula ochocientos sesenta y tres-mil trescientos ochenta y ocho (8-163-1388), personas a quienes conozco, Presidente, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de **FRANQUICIAS PANAMEÑA, S.A.**, sociedad debidamente inscrita a la ficha treinta y nueve mil cuatrocientos noventa y seis (39496), rollo dos mil doscientos catorce (2214), imagen ciento diecisiete (117), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en Urbanización Industrial, calle Harry Eno, Bethania, Distrito de Panamá, persona a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete ocho- cero dos (78-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento y con anuencia a lo que señala el Artículo 385 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio, manifestó lo siguiente.

**PRIMERO:** Declaramos bajo la gravedad del juramento que: -----  
a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a Franquicias Panameñas, S. A, correspondiente al periodo fiscal finalizado el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil doce (2012).-----

b. Que a sus juicios, los Estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición y los resultados de las operaciones de Franquicias Panameñas, S.A, para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil doce (2012) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).-----

d. Que los firmantes:-----

d.1 -Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----

d.2- Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Franquicias Panameñas, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 - Han evaluado la efectividad de los controles internos de Franquicias Panameñas, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 - Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Franquicias Panameñas, S.A., lo siguiente:-----

e 1- Modas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Franquicias Panameñas, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2- Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Franquicias Panameñas, S.A. -----

f- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Franquicias Panameñas, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.- Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de valores.--- En fe de lo arriba expuesto esto firmamos este documento en la ciudad de Panamá República de Panamá a los veintiocho (28) días del mes de febrero del año dos mil trece (2013).-----

Leída como le fue la misma a los comparecientes, a quienes conozco, la encontraron conforme, le impartió su aprobación y la firma por ante mí la Notaria que doy fe. -----

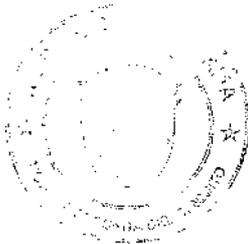
LOS DECLARANTES

EDWARD JOSHUA HENRIQUEZ LEVY

JOSHUA JAY HENRIQUEZ LEONARD

LIZBETH ANN HENRIQUEZ LEONARD

HORACIO MORENO JUAREZ



Licda. TANIA SUSAI A. CHEN GUILLÉN  
Notaria Pública Segunda

# **Franquicias Panameñas, S. A.**

**Informe y Estados Financieros  
31 de diciembre de 2012**

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados Financieros:	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6 - 7
Notas a los Estados Financieros	8 - 26



## **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Directores y Accionistas de  
Franquicias Panameñas, S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Franquicias Panameñas, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el objeto de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también, evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación de conjunto de los estados financieros.



A la Junta de Directores y Accionistas de  
Franquicias Panameñas, S. A.  
Página 2

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*PricewaterhouseCoopers*

27 de marzo de 2013

Panamá, República de Panamá

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Balance General

31 de diciembre de 2012

	2012	2011
<b>Activos</b>		
Activos circulantes		
Efectivo	B/. 2,762,067	B/. 1,070,655
Cuentas por cobrar, neto (Nota 4)	1,200,660	786,625
Inventarios (Nota 5)	6,130,158	5,674,271
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	734,203	533,710
Gastos pagados por anticipado	<u>508,308</u>	<u>585,059</u>
Total de activos circulantes	<u>11,335,396</u>	<u>8,650,320</u>
Activos no circulantes		
Propiedades, planta, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto (Nota 7)	33,311,489	32,579,940
Franquicias, neto (Nota 8)	1,143,102	1,166,530
Inversión en asociada (Nota 6)	2,068,306	1,877,669
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 13)	6,158,846	24,858,674
Otros activos	<u>3,328,759</u>	<u>3,139,423</u>
Total de activos no circulantes	<u>46,010,502</u>	<u>63,622,236</u>
Total de activos	<u>B/. 57,345,898</u>	<u>B/. 72,272,556</u>
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos circulantes		
Porción corriente de préstamos bancarios (Nota 9)	B/. 2,282,600	B/. 4,498,773
Porción corriente de bonos por pagar (Nota 11)	4,391,081	1,428,571
Porción corriente de arrendamientos financieros (Nota 10)	30,500	28,514
Valores comerciales negociables por pagar (Nota 12)	1,460,549	-
Cuentas por pagar - proveedores	4,144,560	4,301,197
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	2,047,944	1,464,106
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	<u>1,751,714</u>	<u>1,224,862</u>
Total de pasivos circulantes	<u>16,108,948</u>	<u>12,946,023</u>
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 9)	5,442,359	15,131,718
Bonos por pagar a largo plazo (Nota 11)	23,492,896	13,071,429
Arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 10)	10,631	41,131
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	1,074,994	20,416,923
Provisión para prima de antigüedad	<u>1,289,360</u>	<u>1,172,687</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>31,310,240</u>	<u>49,833,888</u>
Total de pasivos	<u>47,419,188</u>	<u>62,779,911</u>
Compromisos y contingencias (Nota 14)		
Patrimonio de los accionistas		
Capital en acciones: 600 acciones comunes, emitidas y en circulación, sin valor nominal	5,949,063	5,949,063
Acciones en tesorería, al costo	(2,949,063)	(2,949,063)
Impuesto complementario	(20,664)	(38,318)
Utilidades no distribuidas	<u>6,947,374</u>	<u>6,530,963</u>
Total de patrimonio de los accionistas	<u>9,926,710</u>	<u>9,492,645</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>B/. 57,345,898</u>	<u>B/. 72,272,556</u>

Las notas en las páginas 8 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

	2012	2011
<b>Ingresos</b>		
Ventas netas	B/. 86,459,381	B/. 77,277,908
Costo de ventas	<u>(33,146,282)</u>	<u>(30,726,189)</u>
Utilidad bruta	<u>53,313,099</u>	<u>46,551,719</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos (Notas 13 y 15)	(50,782,514)	(43,498,779)
Ingresos por alquileres (Nota 13)	108,096	26,850
Otros ingresos (Nota 13)	<u>426,247</u>	<u>308,078</u>
	<u>(50,248,171)</u>	<u>(43,163,851)</u>
Utilidad en operaciones	3,064,928	3,387,868
Gasto de intereses	(2,216,978)	(2,035,490)
Participación en asociada (Nota 6)	<u>159,554</u>	<u>145,191</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,007,504	1,497,569
Impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>(181,093)</u>	<u>(336,656)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 826,411</u>	<u>B/. 1,160,913</u>

Las notas en las páginas 8 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Acciones en Tesorería</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	B/. 5,949,063	B/. (2,949,063)	B/. (38,318)	B/. 6,530,963	B/. 9,492,645
Utilidad neta	-	-	-	826,411	826,411
<b>Transacciones con accionistas:</b>					
Dividendos declarados	-	-	-	(410,000)	(410,000)
Impuesto complementario	-	-	17,654	-	17,654
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>B/. 5,949,063</u>	<u>B/. (2,949,063)</u>	<u>B/. (20,664)</u>	<u>B/. 6,947,374</u>	<u>B/. 9,926,710</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	B/. 5,949,063	B/. (2,949,063)	B/. (20,664)	B/. 6,340,050	B/. 9,319,386
Utilidad neta	-	-	-	1,160,913	1,160,913
<b>Transacciones con accionistas:</b>					
Dividendos declarados	-	-	-	(970,000)	(970,000)
Impuesto complementario	-	-	(17,654)	-	(17,654)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>B/. 5,949,063</u>	<u>B/. (2,949,063)</u>	<u>B/. (38,318)</u>	<u>B/. 6,530,963</u>	<u>B/. 9,492,645</u>

Las notas en las páginas 8 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

	2012	2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. 1,007,504	B/. 1,497,569
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	5,080,441	4,383,674
Participación en asociada	(159,554)	(145,191)
Pérdida neta por descarte de activos fijos	-	324
Provisión para prima de antigüedad neto de pagos	116,673	120,091
Amortización de franquicias	145,560	119,075
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(+14,035)	(93,911)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar – compañías relacionadas	18,699,828	(4,030,779)
Aumento en inventarios	(455,887)	(1,170,809)
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	76,751	(140,669)
Aumento en franquicias	(122,132)	(327,520)
Aumento en otros activos	(189,336)	(351,987)
Aumento en cuentas por pagar -- proveedores	1,504,969	1,227,132
(Disminución) aumento en cuentas por pagar – relacionadas	(19,225,077)	823,611
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	583,838	(71,533)
Impuesto sobre la renta pagado	(363,932)	(684,284)
Intereses pagados	<u>(1,661,606)</u>	<u>(2,035,490)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	<u>4,624,005</u>	<u>(880,697)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Adquisición de activos fijos	(5,849,242)	(9,117,291)
Venta de activos fijos	37,252	-
Inversión en asociada	<u>(31,083)</u>	<u>(23,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(5,843,073)</u>	<u>(9,140,291)</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo - Continuación Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

	2012	2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Financiamientos recibidos	B/. 17,180,000	B/. 26,854,163
Abono a préstamos bancarios	(29,085,532)	(15,798,144)
Producto de la emisión de bonos	14,812,548	-
Amortización de bonos	(1,428,571)	(1,428,571)
Valores comerciales negociables	1,460,549	-
Arrendamientos financieros	(28,514)	-
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>(17,654)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	 <u>2,910,480</u>	 <u>9,609,794</u>
 Aumento (disminución) neto en el efectivo	 1,691,412	 (411,194)
 Efectivo al inicio del año	 <u>1,070,655</u>	 <u>1,481,849</u>
 Efectivo al final del año	 <u>B/. 2,762,067</u>	 <u>B/. 1,070,655</u>
<b>Actividades de inversión y financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo</b>		
 Cuenta por pagar – compañías relacionadas	 <u>B/. 410,000</u>	 <u>B/. 970,000</u>
 Dividendos declarados	 <u>B/. (410,000)</u>	 <u>B/. (970,000)</u>
 Adquisición de activo fijo	 <u>B/. -</u>	 <u>B/. (69,645)</u>
 Arrendamientos financieros	 <u>B/. -</u>	 <u>B/. 69,645</u>

Las notas en las páginas 8 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

### 1. Organización y Operaciones

Franquicias Panameñas, S. A. (la "Compañía") está constituida en la República de Panamá desde el 24 de octubre de 1972 y su actividad principal es la operación y manejo de cadenas de comida rápida, pizza y heladería. La mayoría de sus operaciones están localizadas en la ciudad de Panamá. La Compañía es una subsidiaria 100% propiedad de Hentol, S. A.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en el Distrito de Panamá, Corregimiento de Berthania, Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno.

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía el 23 de marzo de 2013.

### 2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

A continuación se presenta un resumen de las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía en la presentación de los estados financieros, las cuales han sido aplicadas consistentemente con el período anterior:

#### **Base de Preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base de costo.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucran juicio o estimaciones significativas para los estados financieros están relacionadas con la estimación de cuentas incobrables y la estimación de la reserva de obsolescencia de inventario.

#### *(a) Normas nuevas y enmiendas adoptadas por la Compañía*

- No hay NIIFs o interpretaciones que sean efectivas por primera vez para los estados financieros que inician a partir del 1 de enero de 2012 que pudieran tener un impacto material en la Compañía.

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2012**

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)**

**Base de Preparación (continuación)**

*(b) Nuevas normas emitidas, pero no efectivas para los estados financieros que inician el 1 de enero de 2012 y no adoptadas anticipadamente*

- La NIIF 9, Instrumentos financieros, se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros. La NIIF 9 fue emitida en noviembre de 2009 y octubre de 2010. Reemplaza las partes de la NIC 39 que se relacionan con la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías: los que se miden a valor razonable y los que miden a costo amortizado. La determinación se realiza en el reconocimiento inicial. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento. Para los pasivos financieros, la norma conserva la mayoría de los requisitos de la NIC 39. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte de un cambio en el valor razonable debido al propio riesgo de crédito de la entidad, es registrado en el estado de utilidad integral en lugar del estado de resultados, a menos que esto origine un desajuste de contabilidad. La Compañía aún está evaluando el impacto completo de la NIIF 9 y tiene la intención de adoptar la NIIF 9 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2015.
- La NIIF 12, Revelaciones de participaciones en otras entidades, incluye los requerimientos de divulgación para todas las formas de participaciones en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociadas, vehículos de propósito especial y otros vehículos fuera del balance general. La Compañía aún está evaluando el impacto completo de la NIIF 12 y tiene la intención de adoptar la NIIF 12 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2013.
- La NIIF 13, Medición del valor razonable, tiene como objetivo mejorar la consistencia y reducir la complejidad al proporcionar una definición precisa del valor razonable y una sola fuente de medición del valor razonable y los requisitos de divulgación para su uso en las NIIF. Los requisitos, que están en gran medida alineados entre las NIIFs y los PCGA de Estados Unidos de América, no extienden el uso de la contabilidad a valor razonable, pero proporcionan orientación sobre la forma en que debe aplicarse donde su uso ya es requerido o permitido por otras normas dentro de las NIIF o los PCGA de Estados Unidos de América. La Compañía está aún evaluando el impacto completo de la NIIF 13 y tiene la intención de adoptar la NIIF 13 a más tardar el período de contabilidad que inicia a partir del 1 de enero de 2013.

No existen otras NIIFs o interpretaciones que aún no sean efectivas que se espera tengan un impacto material sobre la Compañía.

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)**

**Inversión en Asociada**

Las asociadas son todas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene influencia significativa pero no control, generalmente acompañada de una participación entre el 20% y 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas son contabilizadas usando el método de contabilidad de participación patrimonial y son inicialmente reconocidas al costo. La inversión en asociadas de la Compañía incluye la plusvalía identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La participación de la Compañía sobre las ganancias o pérdidas posteriores a la adquisición es reconocida en el estado de resultados, y su participación en los movimientos en las reservas posteriores a la adquisición es reconocida en las reservas. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición son ajustados contra el valor en libros de la inversión. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas en una asociada es igual o excede su participación en la asociada, incluyendo cualquier otra cuenta por cobrar no garantizada, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a menos que se haya incurrido en obligaciones o hecho pagos a cuenta de la asociada.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre la Compañía y sus asociadas son eliminadas hasta el alcance de la participación de la Compañía en las asociadas. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea evidencia de un deterioro del activo transferido. Las políticas de contabilidad de las asociadas han sido modificadas donde sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

**Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente son medidas al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. Una provisión por deterioro para cuentas por cobrar comerciales es establecida cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales. El valor en libros del activo es rebajado a través del uso de una cuenta de provisión, y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de resultados. Cuando una cuenta por cobrar es incobrable, es dada de baja contra la cuenta de provisión. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente dados de baja son acreditadas en el estado de resultados.

**Inventarios**

Los inventarios se presentan al valor más bajo entre el costo y el valor neto de realización. El costo para los inventarios de productos terminados es determinado usando costo promedio. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos variables de venta aplicables.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

---

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)

**Reconocimiento de Ingresos**

El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía. La Compañía reconoce el ingreso cuando el monto puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la entidad y los criterios específicos hayan sido cumplidos por cada una de las actividades de la Compañía como se describe abajo.

*Ventas de Bienes y Servicios*

Las ventas son reconocidas cuando la mercancía es despachada y aceptada por el cliente, o cuando los servicios son prestados. Las ventas se presentan netas de promociones y descuentos.

*Alquileres*

Los ingresos por alquileres se reconocen sobre la base de lo devengado.

**Propiedades, Planta, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada**

Estos activos están presentados a costo menos su depreciación y amortización acumuladas. La depreciación y amortización son calculadas utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos. Las mejoras sobre tiendas alquiladas son amortizadas por un período de 10 años o por el período del contrato, cualquiera que sea el menor. Las ganancias y pérdidas en descarte o venta de activo fijo se reflejan en resultados, así como los desembolsos para reparaciones y mantenimientos normales de los activos.

Las mejoras importantes y reparaciones que incrementan la vida útil estimada de los activos se capitalizan. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

Edificio	30 años
Mejoras a la propiedad arrendada	20 - 10 años
Maquinaria y equipos	4 - 10 años
Mobiliario, enseres y automóviles	5 - 10 años

Las propiedades, planta, equipos y mejoras son revisados por pérdidas por deterioro siempre que eventos o cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, el cual es el valor más alto entre el precio de venta neto del activo y su valor en uso.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012**

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)**

**Franquicias**

El costo del derecho sobre la franquicia es amortizado utilizando el método de línea recta de 10 a 20 años basado en los términos de los contratos respectivos.

**Arrendamiento Financiero**

Los arrendamientos de equipo rodante y cómputo en donde la Compañía tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del contrato de arrendamiento al valor razonable del bien o el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones correspondientes a arrendamientos financieros, sin incluir los cargos financieros, se muestran en el balance general como obligaciones por arrendamientos financieros a largo plazo. Los cargos financieros por intereses causados se incluyen en los resultados, durante el período del arrendamiento.

La maquinaria y equipos de transporte adquiridos bajo contratos de arrendamientos financieros, se deprecian bajo el método de línea recta, sobre la vida útil estimada del bien o por el término del arrendamiento.

**Arrendamiento Operativo**

Los arrendamientos en donde una porción significativa de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad es retenida por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se incluyen en los resultados durante el período del arrendamiento.

**Beneficios a Empleados**

*Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía*

De acuerdo con el Código Laboral de la República de Panamá, los empleados con un contrato indefinido de trabajo tienen derecho a recibir, a la terminación de la relación laboral, una prima de antigüedad, equivalente a una semana de salario por cada año de trabajo, determinada desde la fecha de inicio de la relación laboral. En adición, la Ley No.44 de 1995 establece que las compañías deben realizar una contribución a un Fondo de Cesantía para cubrir los pagos por prima de antigüedad. Esta contribución es determinada en base a la compensación pagada a los empleados. El aporte del año ascendió a B/.270,157 (2011: B/.224,437).

*Seguro Social*

De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, las compañías deben realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social en base a un porcentaje del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por el Estado panameño para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados.

**Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2012**

---

**2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)**

**Cuentas por Pagar - Comerciales**

Las cuentas por pagar - comerciales son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

**Financiamientos**

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Los financiamientos son posteriormente presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de los financiamientos utilizando el método de interés efectivo.

**Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación actual legal o constructiva como resultado de eventos pasados; es probable que una salida de recursos sea requerida para liquidar la obligación y los montos han sido estimados con confiabilidad. Las provisiones no son reconocidas para pérdidas operativas futuras.

**Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta corriente es reconocido en los resultados de operaciones del año y se calcula sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general.

El impuesto sobre la renta diferido es provisto por completo, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros. Sin embargo, el impuesto sobre la renta diferido no es registrado si se origina del reconocimiento inicial de activo o pasivo en una transacción fuera de una combinación de negocios que a la fecha de la transacción no afecta la contabilidad ni la ganancia o pérdida sujeta a impuesto. El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando las tasas impositivas (y las leyes) que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general y que se esperan sean aplicadas cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo sea liquidado.

**Capital en Acciones**

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del producto.

**Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el periodo en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas (Continuación)

**Información de Segmentos**

Un segmento del negocio es un componente identificable de la empresa, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma empresa. Un segmento geográfico es un componente identificable de la empresa encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes. La Compañía sólo mantiene un segmento de negocio que es el de operar una franquicia de comida rápida.

**Unidad Monetaria**

Los estados financieros se expresan en balboas (B/), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$), unidad monetaria de los Estados Unidos de América.

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren entre otros, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de mercado y el riesgo de liquidez.

**Riesgo de Flujos de Efectivo y Valor Razonable sobre la Tasa de Interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

El riesgo de tasas de interés se origina principalmente por préstamos bancarios a largo plazo. Asimismo, los préstamos bancarios a largo plazo que devengan tasas de interés variables exponen a la Compañía al riesgo de flujos de efectivo.

Basados en simulaciones efectuadas por la Administración, el impacto en la utilidad sobre una variación de 0.5% sobre la tasa de interés en los financiamientos, sería de un aumento o disminución de B/.186,481 (2011: B/.69,380).

**Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito se origina del efectivo y cuentas por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacerle frente a la obligación contraída. El efectivo en banco es depositado en instituciones de solidez financiera. Para la administración del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar - comerciales, la Compañía mantiene políticas que aseguran que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. No existe una concentración de deudores en las cuentas por cobrar.

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2012

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado

*Riesgo Cambiario*

Los activos y pasivos están denominados en balboas (B/), la moneda local, por lo que no está sujeta a pérdidas por fluctuaciones cambiarias en el valor de la moneda local con respecto a las monedas funcionales de los diferentes países.

*Riesgo de Precio*

La Compañía no está expuesta al riesgo de precio, principalmente por no mantener activos en inversiones en acciones y/o valores.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y baucos o en activos de fácil realización, además cuenta con líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento. Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo si descontar al valor presente del balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo:

		<u>Menos de un año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>		
<b>31 de diciembre de 2012</b>						
Préstamos bancarios	B/.	2,282,600	B/.	6,637,877	B/.	319,969
Arrendamientos financieros		30,500		10,781		-
Bonos corporativos		4,391,081		18,548,932		12,110,000
Valores comerciales negociables		1,460,549		-		-
Cuentas por pagar – comerciales		4,144,560		-		-
Cuentas por pagar – compañías relacionadas		1,751,714		1,074,994		-
Otras cuentas por pagar		2,047,944		-		-
<b>31 de diciembre de 2011</b>						
Préstamos bancarios	B/.	4,498,773	B/.	14,364,767	B/.	1,531,127
Arrendamientos financieros		28,514		43,125		-
Bonos corporativos por pagar		1,428,571		12,355,990		14,040,250
Cuentas por pagar – comerciales		4,301,197		-		-
Cuentas por pagar – compañías relacionadas		1,224,862		20,416,923		-
Otras cuentas por pagar		1,464,106		-		-

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

#### 3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

##### Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del capital. La deuda neta se calcula como el total de préstamos, bonos, valores comerciales negociables y arrendamientos por pagar que se muestran en el balance general menos el efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía:

	2012	2011
Total de préstamos, bonos, valores negociables y arrendamientos por pagar (Notas 9, 10 y 12)	B/. 37,110,616	B/. 34,200,136
Menos: Efectivo	<u>2,762,067</u>	<u>1,070,655</u>
Deuda neta	34,348,549	33,129,481
Total de patrimonio	<u>9,959,164</u>	<u>9,492,645</u>
Total de capital	<u>B/. 44,307,713</u>	<u>B/. 42,622,126</u>
Razón de apalancamiento	<u>78%</u>	<u>78%</u>

##### Valor Razonable de Instrumentos Financieros

Se asume que el valor en libros de las cuentas por cobrar y por pagar - comerciales se aproxima a sus valores razonables, debido a su naturaleza de corto plazo.

#### 4. Cuentas por Cobrar, Neto

Las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	2012	2011
Clientes	B/. 929,918	B/. 526,271
Otros	<u>315,619</u>	<u>305,231</u>
	1,245,537	831,502
Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(44,877)</u>	<u>(44,877)</u>
	<u>B/. 1,200,660</u>	<u>B/. 786,625</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

#### 4. Cuentas por Cobrar, Neto (Continuación)

Las cuentas por cobrar - clientes incluyen cuentas corrientes, vencidas no deterioradas y deterioradas, como se indica a continuación:

	2012	2011
Cuentas por cobrar corrientes	B/. 822,983	B/. 423,910
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	301,074	124,620
Cuentas por cobrar deterioradas	<u>121,480</u>	<u>282,972</u>
	<u>B/. 1,245,537</u>	<u>B/. 831,502</u>

La calidad de crédito de los clientes corrientes es determinada en forma interna en base a información histórica. La Compañía mantiene un número reducido de clientes con una relación comercial de más de un año, los cuales han mostrado un excelente comportamiento de crédito y los mismos han cumplido con sus pagos en base a lo acordado.

La provisión para posibles cuentas incobrables no reflejó movimientos durante los períodos 2012 y 2011.

Las cuentas por cobrar vencidas no deterioradas son menores a 90 días y no presentan problemas de cobrabilidad. Las cuentas por cobrar deterioradas comprenden deudores con dificultades financieras, por lo que su recuperación dependerá de procesos judiciales y/o recuperación de garantías, si hubiere.

#### 5. Inventarios

Los inventarios se resumen a continuación:

	2012	2011
Suministros y otros	B/. 4,860,794	B/. 3,963,437
Partes y piezas	558,170	455,412
Materia prima	353,264	337,668
Productos terminados	49,380	33,263
Inventario en tránsito	<u>308,550</u>	<u>884,491</u>
	<u>B/. 6,130,158</u>	<u>B/. 5,674,271</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

#### 6. Inversión en Asociada

Compañía Frutera del Atlántico, S. A. (Asociada) tiene como actividad principal la siembra, cultivo de árboles de teca y ganadería.

El movimiento de esta inversión se presenta a continuación:

	2012	2011
Saldo al inicio de año	B/. 1,877,669	B/. 1,709,478
Aportes del año	31,083	23,000
Participación en los resultados del año	<u>159,554</u>	<u>145,191</u>
Saldo al final de año	<u>B/. 2,068,306</u>	<u>B/. 1,877,669</u>

El porcentaje de participación de la Compañía en los resultados de la asociada, los activos, los pasivos, los ingresos y los resultados netos se presentan a continuación:

	2012	2011
Activos	B/. 1,936,978	B/. 1,778,337
Pasivos	34,260	42,445
Ingresos	210,755	190,631
Utilidad neta	159,554	145,191
% de participación	31.7%	31.9%

#### 7. Propiedades, Planta, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada, Neto

Las propiedades, planta, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se resumen a continuación:

	Terreno	Edificio	Mejoras a la Propiedad	Maquinaria y Equipos	Muebles, Enseres y Automóviles	Construcción en Proceso	Total
(Expresado en Balboas de la República de Panamá)							
<b>31 de diciembre de 2012</b>							
<b>Costo</b>							
Saldo al inicio del año	306,627	787,010	23,060,003	24,535,412	5,395,735	1,574,420	55,659,207
Adiciones	-	-	469,094	919,039	216,282	4,244,827	5,849,242
Retiros	-	-	(205,779)	(26,757)	(74,296)	-	(298,832)
Traslado	-	-	2,141,944	(43,715)	188,269	(2,286,798)	-
Saldo al final de año	<u>306,627</u>	<u>787,010</u>	<u>25,467,262</u>	<u>25,389,999</u>	<u>5,726,290</u>	<u>3,532,449</u>	<u>61,209,627</u>
<b>Depreciación y amortización acumuladas</b>							
Saldo al inicio de año	-	590,457	7,025,162	12,892,815	2,570,833	-	23,079,267
Depreciación y amortización	-	21,752	2,312,997	2,300,126	445,566	-	5,080,441
Traslados	-	-	-	(676,158)	676,158	-	-
Retiros	-	-	(186,058)	(14,683)	(60,819)	-	(261,560)
Saldo al final de año	<u>-</u>	<u>612,209</u>	<u>9,152,101</u>	<u>14,502,100</u>	<u>3,631,738</u>	<u>-</u>	<u>27,898,148</u>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012</b>	<u>306,627</u>	<u>174,801</u>	<u>16,315,161</u>	<u>10,887,899</u>	<u>2,094,552</u>	<u>3,532,449</u>	<u>33,311,489</u>
<b>31 de diciembre de 2011</b>							
Costo	306,627	787,010	25,467,262	25,389,999	5,726,290	3,532,449	61,209,627
Depreciación acumulada	-	612,209	9,152,101	14,502,100	3,631,738	-	27,898,148
Valor neto	<u>306,627</u>	<u>174,801</u>	<u>16,315,161</u>	<u>10,887,899</u>	<u>2,094,552</u>	<u>3,532,449</u>	<u>33,311,489</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

### 7. Propiedades, Planta, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada, Neto (Continuación)

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras a la Propiedad</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Mobiliario, Enseres y Automóviles</u>	<u>Construcción en Proceso</u>	<u>Total</u>
(Expresado en Balboas de la República de Panamá)							
<b>31 de diciembre de 2011</b>							
<b>Costo</b>							
Saldo al inicio del año	306,627	787,010	18,538,421	20,110,294	4,750,248	2,544,611	47,037,211
Adiciones	-	-	127,587	2,060,177	220,038	6,779,134	9,186,956
Retiros	-	-	(544,502)	(17,515)	(2,923)	-	(564,940)
Traslado	-	-	4,938,497	2,382,456	428,372	(7,729,125)	-
Saldo al final de año	<u>306,627</u>	<u>787,010</u>	<u>23,060,003</u>	<u>24,535,412</u>	<u>5,395,735</u>	<u>1,574,420</u>	<u>55,659,207</u>
<b>Depreciación y amortización acumuladas</b>							
Saldo al inicio de año	-	561,295	5,529,935	10,997,411	2,171,562	-	19,260,203
Depreciación y amortización	-	29,162	2,039,729	1,912,595	402,183	-	4,383,674
Retiros	-	-	(544,502)	(17,191)	(2,923)	-	(564,616)
Saldo al final de año	-	<u>590,457</u>	<u>7,025,162</u>	<u>12,892,815</u>	<u>2,570,833</u>	-	<u>23,079,267</u>
<b>Valor neto en libros</b>							
al 31 de diciembre de 2011	<u>306,627</u>	<u>196,553</u>	<u>16,034,841</u>	<u>11,642,597</u>	<u>2,824,902</u>	<u>1,574,420</u>	<u>32,579,940</u>
<b>31 de diciembre de 2012</b>							
Costo	306,627	787,010	23,060,003	24,535,412	5,395,735	1,574,420	55,659,207
Depreciación acumulada	-	590,457	7,025,162	12,892,815	2,570,833	-	23,079,267
Valor Neto	<u>306,627</u>	<u>196,553</u>	<u>16,034,841</u>	<u>11,642,597</u>	<u>2,824,902</u>	<u>1,574,420</u>	<u>32,579,940</u>

### 8. Franquicias, Neto

Las franquicias se resumen a continuación:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Costo	B/. 1,975,025	B/. 1,852,893
Amortización acumulada	<u>(831,923)</u>	<u>(686,363)</u>
	<u>B/. 1,143,102</u>	<u>B/. 1,166,530</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

#### 8. Franquicias, Neto (Continuación)

El movimiento de las franquicias es el siguiente:

	2012	2011
Saldo neto al inicio	B/. 1,166,530	B/. 958,085
Adiciones	122,132	327,520
Amortización	<u>(145,560)</u>	<u>(119,075)</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 1,143,102</u>	<u>B/. 1,166,530</u>

#### 9. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

	2012	2011
<b>Banco General, S. A.</b> Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía fiduciaria, con vencimientos en el 2013 y 2018, tasa de interés anual de 4.50%.	B/. 7,724,959	B/. 6,901,190
<b>Banco Bilbao Vizcaya Argentaria</b> Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses con vencimientos en el 2012 y 2014, tasa de interés anual de 5.50%.	-	3,805,464
<b>The Bank of Nova Scotia</b> Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantías de inmuebles, muebles y fianzas comerciales, con vencimientos en el 2013 y 2017, tasa de interés anual de 2% más Libor 6 meses, o tasa mínima de interés anual de 4.50%.	<u>-</u>	<u>8,923,837</u>
	7,724,959	19,630,491
Menos: Porción corriente de préstamos bancarios	<u>2,282,600</u>	<u>4,498,773</u>
Préstamos bancarios a largo plazo, porción no corriente	<u>B/. 5,442,359</u>	<u>B/. 15,131,718</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

#### 9. Préstamos Bancarios (Continuación)

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en tasas de interés está representada por las fechas de ajuste o revisión de tasas de interés. La estructura de vencimiento de los préstamos se presenta a continuación:

	2012	2011
A un año	B/. 2,282,600	B/. 4,498,773
De 1 a 5 años	5,152,234	13,583,080
Mas de 5 años	<u>290,125</u>	<u>1,548,638</u>
	<u>B/. 7,724,959</u>	<u>B/. 19,630,491</u>

#### 10. Arrendamiento Financiero por Pagar

Los pagos mínimos del contrato de arrendamiento financiero por pagar se detallan a continuación:

	2012	2011
Menos de 1 año	B/. 32,344	B/. 10,782
De 1 a 3 años	<u>10,781</u>	<u>64,687</u>
	43,125	75,469
Futuros cargos financieros	<u>(1,994)</u>	<u>(5,824)</u>
Valor presente del arrendamiento financiero por pagar	<u>B/. 41,131</u>	<u>B/. 69,645</u>

El valor presente del arrendamiento financiero por pagar es como sigue:

	2012	2011
Menos de 1 año	B/. 30,500	B/. 28,514
De 1 a 3 años	<u>10,631</u>	<u>41,131</u>
	<u>B/. 41,131</u>	<u>B/. 69,645</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

### 11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

	2012	2011
<b>Bonos Corporativos Serie "A"</b>		
Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.10.000,000, a una tasa de interés de LIBOR tres meses más un margen aplicable de 2.75% anual, sujeto a un mínimo de 5.0% (2011: 6.75%), vencimiento en el 2017 y se encuentran garantizados por fideicomiso de garantía a favor de los tenedores, constituido por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles.	B/. 6,071,429	B/. 7,500,000
<b>Bonos Corporativos Serie "B"</b>		
Bonos emitidos en Serie "B", emitidos por un monto de B/.7,000.000, a una tasa "Prime" anual más un margen aplicable de 3.5%, sujeto a un mínimo de 9.0%, vencimiento en el 2020 y se encuentran garantizados por el crédito general de la Compañía.	7,000.000	7,000,000
<b>Bonos Corporativos Serie "A"</b>		
Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.15,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2017 y se encuentran garantizados por fideicomiso de garantía a favor de los tenedores, constituido por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles.	<u>14,812,548</u>	<u>-</u>
	27,883,977	14,500,000
Menos: Porción corriente de bonos corporativos	<u>(4,391,081)</u>	<u>(1,428,571)</u>
Bonos corporativos a largo plazo, porción no corriente	<u>B/. 23,492,896</u>	<u>B/. 13,071,429</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

#### 11. Bonos por Pagar (Continuación)

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en tasas de interés está representada por las fechas de ajuste o revisión de tasas de interés, tal como se describe a continuación:

	2012	2011
A un año	B/. 4,391,081	B/. 1,428,571
De 1 a 5 años	16,492,896	5,714,286
Mas de 5 años	<u>7,000,000</u>	<u>7,357,143</u>
	<u>B/. 27,883,977</u>	<u>B/. 14,500,000</u>

#### 12. Valores Comerciales Negociables por Pagar

En el 2012 la Compañía realizó una emisión pública de valores comerciales negociables, por un valor nominal autorizado de hasta por B/.5,000,000, emitidos en Series. Cada Serie tiene su propia fecha de emisión, tasa de interés, términos para el pago de interés y plazo de vencimiento. Estos valores comerciales negociables se encuentran garantizados por el crédito general de la Compañía.

El 29 de octubre de 2012 se realizó la emisión de la Serie "A" por un valor de B/.1,500,000 con vencimiento el 19 de noviembre de 2013 y a una tasa de interés anual de 3.0%.

#### 13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2012	2011
<b>En el Balance General</b>		
Cuentas por cobrar:		
Inmobiliaria Hentolwol, S. A.	B/. 4,585,090	B/. 13,536,328
Night Moon, S. A.	142,900	260,749
Firemaster de Panamá, S. A.	753,414	1,794,052
Pos Services, S. A.	126,046	4,532
Centennial 10 Properties, S. A.	551,396	11,247
Hentol, S. A.	-	8,723,380
Vartech, S. A.	<u>-</u>	<u>528,386</u>
	<u>B/. 6,158,846</u>	<u>B/. 24,858,674</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

#### 13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

	2012	2011
<b>En el Balance General (continuación)</b>		
Cuenta por pagar corriente:		
Productos Toledano, S. A.	<u>B/. 1,751,714</u>	<u>B/. 1,224,862</u>
Cuentas por pagar no corriente:		
Hentol, S. A.	B/. 1,074,994	B/. 9,249,294
Inmobiliaria Hentolwol, S. A.	-	9,870,260
Firemaster de Panamá, S. A.	-	1,173,515
Night Moon, S. A.	-	123,854
	<u>B/. 1,074,994</u>	<u>B/. 20,416,923</u>
<b>Transacciones</b>		
Ingresos por alquiler – Firemaster de Panamá, S. A.	B/. 21,000	B/. 21,000
Ingresos por servicios administrativos:		
Inmobiliaria Hentolwol, S. A.	72,000	78,000
Firemaster de Panamá, S. A.	10,296	10,296
Compra– Productos Toledano, S. A.	12,379,309	11,572,488
Gastos por servicios – Firemaster de Panamá, S. A.	14,778	14,343
Gasto de alquiler - Inmobiliaria Hentolwol, S. A.	860,853	833,877
Gasto de alquiler – Night Moon, S. A.	55,800	55,800

#### 14. Compromisos y Contingencias

##### Arrendamientos

En el curso normal de negocios, la Compañía mantenía compromisos por contratos no cancelables de arrendamientos de propiedades en alquiler. Los montos aproximados de los compromisos por alquileres son los siguientes: B/.2,166,899 en el 2013, B/.1,037,720 en el 2014 y B/.954,978 en el 2015.

Los gastos por arrendamiento de propiedades por B/.3,076,310 (2011: B/.2.748,198), se incluyen en los gastos de ventas, generales y administrativos.

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2012**

---

**14. Compromisos y Contingencias (Continuación)**

**Procesos Legales**

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene procesos legales en su contra. En opinión de la Administración y asesores legales de la Compañía, estos procesos serán resueltos favorablemente a la Compañía; en consecuencia, una provisión en los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 no fue requerida.

**15. Gastos de Ventas, Generales y Administrativos**

Los gastos de ventas, generales y administrativos se resumen a continuación

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Salarios y otros beneficios	B/. 20,040,064	B/. 16,432,773
Servicios públicos	5,915,067	4,620,857
Depreciación y amortización (Notas 7 y 8)	5,226,000	4,502,749
Regalía - franquicias	4,901,320	4,392,788
Propaganda	4,139,768	3,797,009
Gastos de alquiler (Nota 13)	3,076,310	2,748,198
Mantenimientos y reparaciones	1,457,147	1,277,114
Gas	990,260	965,356
Impuestos	915,992	853,626
Seguridad	529,831	423,711
Gastos de automóviles	480,958	433,684
Viajes y transporte	399,760	246,623
Uniformes	253,194	275,195
Útiles de oficina	221,347	208,596
Seguros	187,270	177,035
Servicios profesionales	165,191	182,721
Otros	<u>1,883,035</u>	<u>1,960,744</u>
	<u>B/. 50,782,514</u>	<u>B/. 43,498,779</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2012

---

#### 16. Impuesto sobre la Renta

El gasto de impuesto sobre la renta está basado en el mayor de los siguientes cálculos:

- a. La tarifa de 25% sobre la utilidad fiscal.
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el 4.67% por la tasa del 25%; es decir, el 1.17% de los ingresos gravables (impuesto mínimo alternativo).

En ciertas circunstancias, si al aplicarse el 1.17% de los ingresos, resulta que la entidad incurre en pérdidas por razón del impuesto, o bien, la tasa efectiva del impuesto es mayor al 25%, la entidad puede optar por solicitar la no aplicación del impuesto mínimo. En estos casos debe presentarse una petición ante la Administración Tributaria, quien podrá autorizar la no aplicación.

La Dirección General de Ingresos le aprobó a la Compañía la solicitud de No Aplicación del CAIR y autorizó a la Compañía a determinar su impuesto utilizando el Método Tradicional para los periodos fiscales 2011, 2012, 2013 y 2014.

El impuesto sobre la renta resultante al aplicarse la tasa vigente a la utilidad según libros, es conciliado con la provisión de impuesto sobre la renta que muestra los estados financieros, como sigue:

	2012	2011
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. <u>1,007,504</u>	B/. <u>1,497,569</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año sobre la tasa de 25%	B/. 251,876	B/. 374,393
Efecto de:		
Ingresos no gravables y otros incentivos fiscales	(82,957)	(55,762)
Gastos no deducibles y otras partidas	<u>12,174</u>	<u>18,025</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta	B/. <u>181,093</u>	B/. <u>336,656</u>

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2012.