

FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.

Panamá, 22 de abril de 2019.

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad

Estimados señores:

Sírvanse en encontrar adjunto lo siguiente:

1. Tres (3) ejemplares del Informe IN-A y demás documentos que exige la SMV deben acompañar a dicho informe, todo esto correspondiente al período fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2018 del emisor **FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S. A.**, desglosamos así:
 - a. Informe IN-A
 - b. Certificación del Fideicomiso, emitida por MMG Trust (Panamá)
 - c. Estado Financiero del Fideicomiso de Franquicias Panameñas, emitido por la firma RCM Panamá, S. A..
 - d. Certificación Notarial Jurada
 - e. Estados Financieros auditados al cierre del 31 de diciembre de 2018 emitidos por la firma PricewaterhouseCoppers (PwC)

2. Dos discos (CD), que contienen grabada toda la información indicada en el punto anterior.

Agradecemos firmar al pies de esta nota como constancia de recibido de todo lo anterior.

Atentamente,


Horacio Moreno J.
Gerente de Finanzas

Apto. 0816-00469
Panamá 5, Rep. De Panamá
Tel. (507) 236-5333 Fax (507) 236-0442
Email franpan@franpan.com



REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2018

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

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.com

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\$17,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos en las siguientes Series:
Serie A: US\$ 10,000,000.00
Serie B: US\$ 7,000,000.00

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

Saldo Capital: Bonos Corporativos Serie "A" US\$ 0.00 (*)
Bonos Corporativos Serie "B" US\$ 0.00 (Subordinados). (**)

(*) El 12 de marzo de 2017 Franquicias Panameñas, S. A., realizó el pago final a capital más intereses que correspondían a la emisión pública de los Bonos Corporativos de la Serie "A", que vencían en dicha fecha.

(**) El 10 de agosto de 2018 Franquicias Panameñas, S. A., realizó la redención anticipada de todo el capital insoluto más intereses que correspondían a la emisión pública de los Bonos Corporativos Serie "B" (subordinados), que vencían el 12 de marzo de 2020

Mediante la Resolución No.SMV-549-18 del 23 de noviembre de 2018 se dio por terminado el Registro de Valores de este programa de Bonos Públicos.

II. Bonos Corporativos (B/.50,000,000.00)

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 de hasta Cincuenta Millones (US\$50,000,000), las series emitidas hasta la fecha mantienen un saldo total a capital de Diez Millones Ciento Cuarenta y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Dólares con 91/100 (US\$10,149,999.91), según el detalle que se muestra a continuación:

Serie "C"

Fecha de la Oferta: 10 de septiembre del 2013
 Monto de la Emisión: Ocho Millones de Dólares (US\$8,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado de la Serie: Ocho Millones de Dólares (US\$8,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Saldo Capital: **US\$ 1,999,999.91**

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie C: 10 de septiembre del 2020.

Serie "D"

Fecha de la Oferta: 15 de junio del 2015.
 Monto de la Emisión: Dos Millones Quinientos Mil Dólares (US\$2,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado de la Serie: Dos Millones Quinientos Mil Dólares (US\$2,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Saldo Capital: **US\$ 750,000.00**

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie D: 15 de junio del 2020.

Serie "E"

Fecha de la Oferta: 23 de febrero del 2016.
 Monto de la Emisión: Tres Millones Quinientos Mil Dólares (US\$3,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado de la Serie: Tres Millones Quinientos Mil Dólares (US\$3,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Saldo Capital: **US\$ 1,575,000.00**

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie E: 15 de marzo del 2021.

Serie "F"

Fecha de la Oferta: 27 de mayo del 2016.
Monto de la Emisión: Seis Millones Doscientos Mil Dólares (US\$6,200,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Monto Colocado de la Serie: Seis Millones Doscientos Mil Dólares (US\$6,200,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Saldo Capital: **US\$ 3,100,000.00**
Fecha de Vencimiento: **Bonos Corporativos Serie F: 15 de junio del 2021.**

Serie "G"

Fecha de la Oferta: 23 de septiembre del 2016.
Monto de la Emisión: Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Monto Colocado de la Serie: Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Saldo Capital: **US\$ 1,100,000.00**
Fecha de Vencimiento: **Bonos Corporativos Serie G: 15 de septiembre del 2021.**

Serie "H"

Fecha de la Oferta: 23 de marzo del 2017.
Monto de la Emisión: Dos Millones Quinientos Mil Dólares (US\$2,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Monto Colocado de la Serie: Dos Millones Quinientos Mil Dólares (US\$2,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Saldo Capital: **US\$ 1,625,000.00**
Fecha de Vencimiento: **Bonos Corporativos Serie H: 15 de marzo del 2022.**

III. Valores Comerciales Negociables – VCN's (B/.5,000,000.00)

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 de Dólares (US\$5,000,000.00)

Al 31 de Diciembre de 2018 Franquicias Panameñas, S. A., no mantenía ningún saldo pendiente en circulación de VCN's

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 Panama, 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 Octavo 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente, se muestran a continuación:

	US\$	31-Dic-2018	31-Dic-2017	
Pasivos Corrientes	\$			
Préstamos por Pagar – Porción Corriente		11,990,000	7,194,856	Garantizado
Arrendamiento Financiero		59,292	79,111	Garantizado
Valores Comerciales Negociables		-	4,504,440	Garantizado
Bonos por Pagar – Porción Corriente		4,453,988	5,536,168	Garantizado
Cuentas por Pagar		17,466,501	12,825,223	No Garantizado
Otros Pasivos Corrientes		1,528,743	1,547,994	No Garantizado
Total del Pasivo Corriente	\$	35,498,524	31,687,792	
Pasivos No Corrientes				
Arrendamiento Financiero		83,750	160,308	Garantizado
Bonos por Pagar a largo plazo		5,634,977	17,094,163	Garantizado
Cuentas por pagar - Relacionadas		7,205,626	-	No Garantizado
Otros Pasivos – Prima de antigüedad		2,254,437	2,111,792	No Garantizado
Total de Pasivos No Corrientes	\$	15,178,790	19,366,263	
Total de Pasivos	\$	50,667,313	51,054,055	
Patrimonio de Accionistas	\$	4,484,672	5,244,350	

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.

Con fecha 25 de julio de 2018, el accionista propietario del 100% de las acciones de Franquicias Panameñas, S. A., realizó aporte para capitalización en el patrimonio de Franquicias Panameñas, S. A., por la suma de Siete millones de dólares (USD\$7,000,000.00).



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 internacional.

El Emisor se dedica a operar restaurantes de reconocidas marcas internacionales, autorizada bajo contratos firmados con cada uno de los propietarios de estas franquicias.

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

Las oficinas administrativas del Emisor se encuentran ubicadas en la Urbanización Industrial, Los Ángeles, Calle Harry Eno, corregimiento de Betania y al 31 de diciembre de 2018 mantenía en operación 117 restaurantes a nivel nacional bajo las siguientes marcas y actividades:

Cadena de Restaurantes KFC: Esta prestigiosa marca cuenta con más de 45 años de estar operando en el mercado panameño, siempre manejada por Franquicias Panameñas, S.A., al 31 de diciembre de 2018 se mantenían en operación 44 restaurantes en las ciudades de Panamá, Colón, Chorrera, Chitré, Santiago, David y Frontera. 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 periodo 2018 KFC abrió 3 restaurantes nuevos y remodeló 1 restaurante.

Cadena de Restaurantes Pizza Hut: Esa franquicia es operada por Franquicias Panameñas desde el año 1997 y al 31 de diciembre de 2018 mantenía operando 44 restaurantes en las ciudades de Panamá, Colón, Chorrera, Santiago y David. *Piza Hut* ofrece al consumidor panameño sus reconocidas pizzas, pastas, ensaladas y postres, durante el año 2018 Pizza Hut adicionalmente abrió 3 nuevos restaurantes y remodeló 3 restaurantes.

Cadena de Restaurantes Dairy Queen: La más antigua de las franquicias operadas por Franquicias Panameñas, con 56 años en el mercado local. Al 31 de diciembre de 2018 Dairy Queen mantenía abiertos 27 restaurantes operando en la ciudad de Panamá y en el interior de la república, la línea de productos que ofrece la marca está enfocada en el segmento de heladería, postres y 1 restaurante.

Cadena de Restaurantes Chillis: En el mes de julio de 2017 Franquicias Panameña, abrió sus puertas en Panamá en la Plaza Street Mall (esquina Vía Israel y Vía Brasil), el primer restaurante en Panamá, en el mes de julio de 2018 se realizó la apertura del segundo restaurante Chillis en Panamá, ubicado en Santa María Plaza, ésta reconocida franquicia internacional inicio en 1975, su comida se inspira en los sabores del suroeste de los Estados Unidos; en la actualidad existen más de 1,600 restaurante en 33 países.

Otra información relevante:

A continuación presentamos comentarios de la gerencia general relacionadas con los resultados operativos de 2018 y las iniciativas que se han implementado y se continuaran implementando durante el transcurso del año 2019.

El ciclo económico experimentado en el año 2018 fue especialmente complicado, lo cual se reflejó adversamente en los resultados financieros de la empresa, los factores más importantes fueron:

1. Continúa la desaceleración a nivel país, del sector económico en que participamos.
2. Se mantiene en alguna medida la afectación en las ventas de una cantidad importante de nuestros restaurantes ubicados en la ruta de construcción de la línea 2 del Metro de Panamá, planeada para abrir en febrero y ahora atrasado nuevamente a Abril.
3. Cambios en competencia
 - a. Se mantiene en nuestro segmento de restaurantes una abundante cantidad de ofertas y promociones con precios muy competitivos.
 - b. Apertura de nuevos restaurantes de propiedad particular o de cadenas locales e internacionales, se observa que aunque ocurren cierres de estos restaurantes paralelamente abren nuevos.
 - c. Sigue proliferando la competencia de restaurantes informales de todo tipo (fondas, kioscos, food trucks etc.)

Debido a estas razones, tenemos programado realizar una serie de iniciativas durante el año 2019 para mejorar la situación, las cuales se detallan a continuación:

- Franquicias Panameñas, S. A., ha contratado los servicios de MMG Bank Corp. para que lidere un plan de reestructuración de la deuda financiera, con el objetivo de refinanciar los pasivos financieros de la Empresa, con términos y condiciones alineados con la estrategia de la gerencia de reposicionar y rentabilizar las operaciones.
- Adicionalmente como resultado de un profundo diagnóstico organizacional realizado por una prestigiosa firma internacional de consultoría, entre los meses de febrero y marzo de 2019, se configuró un plan de mejora y acciones orientadas a mejorar los resultados operativos y financieros de la Empresa.
El plan tendrá una duración de un año y en su ejecución participará tiempo completo un equipo dedicado de consultores y personal de la Empresa
- Como emisores responsables y en cumplimiento a las regulaciones vigentes hemos estado en conjunto con nuestros asesores de MMG Bank Corp. en comunicación directa con la Superintendencia de Valores, y la Bolsa de Valores de Panamá
- Inversiones (plan anual de capex)
 - Continuar con la reducción del número de restaurantes para construir mientras se mantenga la situación actual.
 - Continuamos con la política de reducir el valor de construcción de los restaurantes que se vayan a construir.
 - Eficientizando la cantidad e inversión en remodelaciones de restaurantes en los cuales las condiciones físicas de los mismos nos permita posponer.
- Continuaremos en la búsqueda de reducción rubro por rubro de todos los gastos tanto en oficinas centrales como en restaurantes.
- Continuaremos evaluando y tomando acciones en los centros de costos no rentables en el 2019.

D. Estructura organizativa:

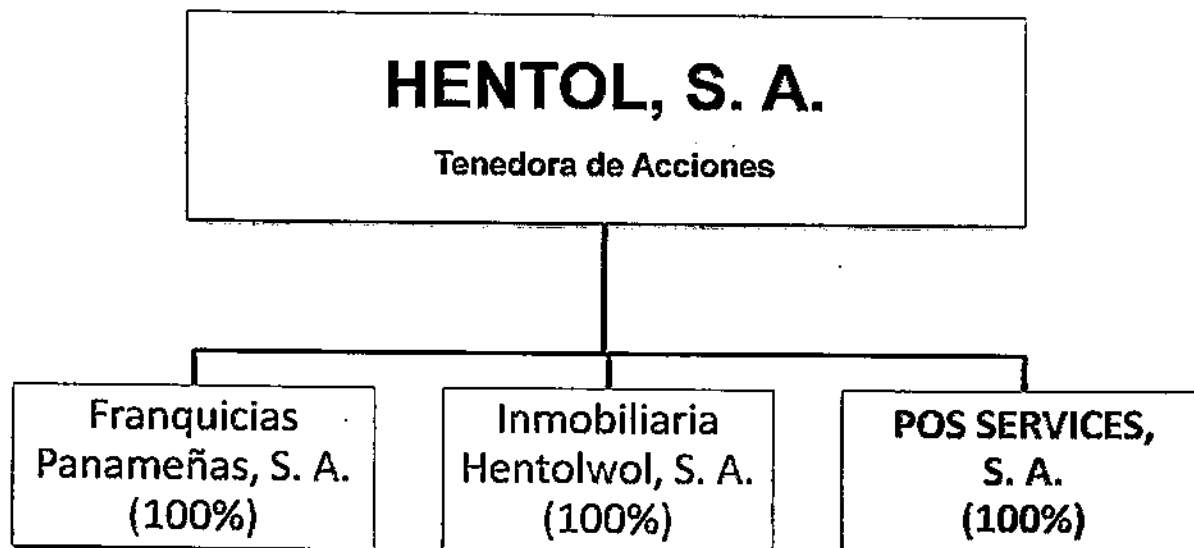
El Emisor forma parte del Grupo Hentol (Hentol, S.A. y Cías. Subsidiarias), siendo Franquicias Panameñas una sociedad 100% subsidiaria de Hentol, S.A., El Emisor no posee subsidiarias.

Hentol, S. A., es la empresa tenedora del 100% de las acciones de las siguientes empresas del grupo: Franquicias Panameñas, S. A., Inmobiliaria Hentolwol, S. A., y POS Services, S. A.

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



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 periodo establecido en el contrato de alquiler. Las mejoras sobre restaurantes alquilados son amortizadas por un periodo de 10 años o por el periodo 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 2018 (neto de depreciación) el 62.3% del total de activos de la empresa. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	-	-	-
Edificio	-	-	-
Mejoras a la Propiedad arrendada	44,149,722	-28,027,363	16,122,359
Maquinaria y Equipos	38,825,035	-27,939,200	10,885,835
Mobiliario, Enseres y Automóviles	6,793,775	-5,271,192	1,522,583
Construcción en Proceso	1,773,926	-	1,773,926
Total	91,542,458	61,237,755	30,304,703

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, DAIRY QUEEN* y *CHILIS*.

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.

G. Información sobre tendencias

El Emisor como franquiciado de las marcas *KFC, PIZZA HUT, DAIRY QUEEN* y *CHILIS* depende en mayor grado de las innovaciones y desarrollo de productos que se adelantan en su lugar de origen y éstas son trasladadas a nuestro país.

Franquicias Panameñas se beneficia en diferentes aspectos con el apoyo de las empresas dueñas de las marcas internacionales que opera como franquiciado, tales como, el mejoramiento de los productos, la elaboración de programas de servicios a los clientes, la 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-18	31-Dic-17	31-Dic-16	31-Dic-15
Ventas Netas	108,328,678	113,444,872	112,177,914	109,242,678
Margen Operativo	68,292,487	71,249,938	72,789,269	71,476,861
Gastos Generales y Administrativos	67,458,746	65,031,419	63,522,484	60,306,457
Pérdida (utilidad) Neta	-7,759,678	-2,184,307	1,757,235	2,308,399
Acciones emitidas y en circulación	600	600	600	600
Pérdida por Acción	-12,932	-3,641	2,929	3,847
Depreciación y Amortización	8,133,651	7,699,745	6,995,200	6,818,603
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

Balance General	31-Dic-18	31-Dic-17	31-Dic-16	31-Dic-15
Activo Circulante	15,273,259	13,397,261	22,066,348	21,323,728
Activos Totales	55,161,986	56,298,405	66,728,083	64,794,995
Pasivo Circulante	35,498,524	31,687,792	29,822,298	29,839,653
Pasivo a Largo Plazo	15,178,790	19,366,263	22,672,492	21,577,284
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	10,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Pérdida (utilidades) no Distribuidas	-5,494,664	2,265,014	11,253,957	10,398,722
Patrimonio Total	4,484,672	5,244,350	14,233,293	13,378,058

Razones Financieras	31-Dic-18	31-Dic-17	31-Dic-16	31-Dic-15
Dividendo / Acción	-	1,172	1,503	372
Pasivo Total / Patrimonio	11.30	9.74	3.69	3.84

Capital de Trabajo	-20,225,264	-18,290,531	-7,755,950	-8,515,925
Razón Corriente	0.43	0.42	0.74	0.71
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	-4.00	-0.17	2.13	2.48

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

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

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 Presidente: 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 Chair person del CFA Supply Chain Committee,

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 Vice 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. fue 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 Tesorero: 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.

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 Secretario: Egresado de Bentley University en Massachusetts, EE.UU., con un Bachelor of Science (B.S) en Administración de Negocios.

Realiza funciones administrativas en el Emisor como Gerente General de Franquicias Panameñas, S. A.

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

Director Vocal: Bachelor of Science in Business Administration en Villanova University, Máster en Administración de Empresas en INCAE 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 Arreglio, 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 2002 hasta el presente ejerce las funciones de Gerente de Finanzas de Franquicias Panameñas, S.A.

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 de Servicios de Apoyo: Inicia labores en Franquicias Panameñas, S. A. en 1970, en el año 1984 asume el cargo de Supervisor General de la franquicia KFC hasta el año 1996, cuando fue designado Gerente General de la marca KFC, en mayo de 2015 asume la posición de Gerente de Servicios de Apoyo de Franquicias Panameñas, S. A. Cursó estudios secundarios en el Colegio Pedro Pablo Sánchez, Chorrera, Panamá.

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 Comercial: Universidad Santa María La Antigua, Licenciatura en Mercadotecnia; estudios secundarios Colegio María Inmaculada, inicia labores de 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 Mercado, etc, para las marcas Dairy Queen, KFC, Pizza Hut, Desde 2008 hasta 2015 ocupó la posición de Gerente General de la franquicia Dairy Queen a nivel nacional.

En abril de 2015 asume la posición de Gerente Comercial de Franquicias Panameñas, S. A.

Yorlenys Dayleth Gómez Quintero

Nacionalidad: Panameña.
Fecha de Nacimiento: 13 de enero de 1986.
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno
Apartado Postal: 0816-00469.
e-mail: yorlenys.gomez@franpan.com
Teléfono: 300-5700
Fax 236-0442

Gerente de Proyectos & Desarrollo: Título de Arquitecta Estructural egresada de la Universidad Católica Santa María La Antigua con un postgrado en Ahorro Energético de Edificios Estándares Europeos y un Master en Administración de Proyectos realizado en la Universidad Ramón Llull de Barcelona. Propugnada al desarrollo de infraestructura sostenible. Visión de futuro profesional, familiarizada con todos los aspectos al desarrollo de la planificación, ejecución y control de diseños comerciales, residenciales e industriales. Comprometida a la administración y el diseño de soluciones de proyectos eficaces; ocupa desde el año 2015 la Gerencia de Proyectos y Desarrollo de Franquicias Panameñas, S. A.

Okaira Y. Flores Murillo

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 11 de Abril de 1975
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno
Apartado Postal: 0816-00469
E-mail: okaira.flores@franpan.com
Teléfono: 300-5700
Fax. 300-5780

Gerente de Logística y Compras: Inició labores en Franquicias Panameñas en diciembre de 2014, realizó estudios de Licenciatura en Ingeniería Industrial en la Universidad Tecnológica de Panamá, Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Dirección Empresarial en la Universidad Latina. Trabajo en empresas de consumo masivo como Productos Alimenticios Pascual, S.A. y

PEPSICO Panamá, donde ocupó el cargo de Gerente de Logística, adicional trabajó en compras y distribución de productos de belleza en Saint Honoré con el cargo de Gerente de Compras.

Nota importante:

La posición de Gerente de Recursos Humanos, se encuentra actualmente en proceso de selección y reclutamiento y temporalmente el Sr. Maximiliano Arosemena (Gerente de Servicios de Apoyo) está cubriendo temporalmente las funciones de esta gerencia ejecutiva

C. Asesores Legales:

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

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

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
Teléfono 225-2023
Fax 225-2022

Sucre, Arias, & Reyes
Domicilio Comercial El nombre del contacto principal es el Lic. Publio Muñoz
Apartado Postal Edificio Sucre, Arias & Reyes, Via Ricardo Arango, Calle 61 Obarrio,
Correo Electrónico 0816-01832
Teléfono sucre&sucre.net
Fax 204-7900
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
Teléfono 279-1432, 279-1430
Fax 279-1492

Lic. Natanael Pineda
Contacto El nombre del contacto principal es el Lic. Natanael Pineda
Domicilio Comercial Edificio Higt Tec Plaza Mezanine, Calle 53, Obarrio
Apartado Postal 0832-01358 WTC
Correo Electrónico natanael.pinedalaw@gmail.com
Teléfono 6673-6052,
Fax _____

D. Auditores:

Los auditores externos del Emisor es la firma PricewaterhouseCoopers ("PwC") con domicilio en Obarrio, Avenida Ricardo Arango, Calle 58, Plaza PwC, Piso 7, 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 en temas fiscales es el Lic. Francisco Barrios, con correo electrónico francisco.barrios@pa.pwc.com y el socio a cargo de nuestra cuenta es el Lic. Edereth Barrios, con correo electrónico edereth.barrios@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 señor Roberto Ulloa

Domicilio Comercial: Urb. Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno
 Apartado Postal: 0816-00469.
 e-mail: roberto.ulloa@franpan.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 reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia las reuniones de 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 7 de septiembre de 2017, en la folio 39496, Asiento 6

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 cuenta con un comité 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 2018 el Emisor contaba con 2,546 empleados, a continuación presentamos cuadro con la cantidad de empleados desde el año 2010 hasta el año 2018:

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Empleados	2,546	2,685	2,733	2,560	2,477	2,340	2,350	2,297	2,130

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 Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Acciones (Valor)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	600	100%	1	US\$10,000,000
Otros Empleados	-	-	-	-
Totales	600	100%	1	US\$10,000,000

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, Vínculos 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 Comisión Nacional 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

Bonos Corporativos				
Serie C	Sep. 10, 2020	US\$8,000,000	US\$1,999,999	Bolsa de Valores de Panamá
Serie D	Jun. 15, 2020	US\$2,500,000	US\$ 750,000	
Serie E	Mar. 15, 2021	US\$3,500,000	US\$1,575,000	
Serie F	Jun. 15, 2021	US\$6,200,000	US\$3,100,000	
Serie G	Sep. 15, 2021	US\$2,000,000	US\$1,100,000	
Serie H	Mar. 15, 2022	US\$2,500,000	US\$1,625,000	
Valores Comerciales Negociables (VCN's)	---	---	---	---

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 2018. Los estados financieros para los años fiscales 2018 y 2017 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 y procedimientos escritos y practicas al respecto.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas: a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. 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>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 solamente existe el Comité de Auditoría Interna, como comité permanente que reporta a la 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>Todo director o dignatario puede solicitar o recabar libremente a la Administración 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>
	Junta Directiva
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p> <p>Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <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 así como también los temas que se informan en las reuniones de Junta de Accionistas.</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>Si 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 y en la Junta Anual de Accionistas</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>Si 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>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad Ocho (7)</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración Cuatro (4)</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Ninguno (0)</p>
Accionistas	
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>

	No aplica
	<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>
Comités	
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, Durante el año 2016 se conformó oficialmente el Comité de Auditoría, el cual reporta directamente a un Comité formado por miembros de la Junta Directiva.</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 denominación equivalente</p> <p>No existe</p>
	<p>d. Otros: -----</p>
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 Se constituyó durante el período 2016
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No aplica
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Comité de Auditoría Conformado por 3 miembros de la Junta Directiva
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

V 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 2018 y 2017. Los estados financieros fueron auditados por la firma *PricewaterhouseCoopers*.
- *Estado Financiero del Fideicomiso*

**VI 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 2018.

Representante Legal

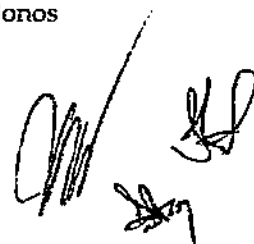

Joshua J. Henríquez L.
 Tesorero y Representante Legal

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 31 de diciembre de 2018:

1. El saldo a capital de los Bonos Serie C, D, E, F, G y H emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Diez Millones Ciento Cuarenta y Nueve Mil Novecientos Noventa y Nueve Dólares con 91/100 (US\$ 10,149,999.91) (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso están compuestos por: A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de diecinueve (19) fincas de propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, 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 y Escritura Pública número 1160 del 16 de enero de 2013, inscrita el 15 de mayo de 2013, a la ficha número 611768 y Documento número 2386034, Sigla S.A., mediante la cual consta el convenio de fusión entre las garantes hipotecarias iniciales, sobreviviendo la sociedad Inmobiliaria Hentolwol, S.A. B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas No. 3.29620 de Assicurazioni Generali S.p.A. (Generali). C. Dinero en efectivo por el monto de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00).
 - Mediante Escritura Pública No. 10,748 del 27 de diciembre de 2017, adicionada mediante Escritura Pública No. 1,367 de 8 de febrero de 2018, ambas inscritas el 1 de marzo de 2018 MMG Trust, S.A. en calidad de fiduciario cancela parcialmente el gravamen hipotecario y anticrético sobre un grupo de fincas, tal como consta inscrito a los Folios 28585, 28900, 324957 de la Sección de Propiedad y Propiedad Horizontal de Registro Público de Panamá, quedando en el Fideicomiso fincas cuyos valores de mercado cumplen con la cobertura mínima del ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital insoluto de los Bonos Garantizados, emitidos y en circulación, y establecida en el Prospecto Informativo.

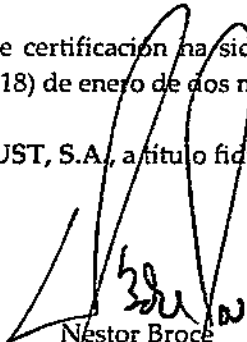
La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.




3. El total del patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de treinta y un millones trescientos diecinueve mil cien dólares con 00/100 (US\$ 31,319,100.00).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 308%.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 31 de marzo de 2018 fue de 159%, al 30 de junio de 2018 fue de 245% y al 30 de septiembre de 2018 fue de 277%.
6. La concentración de los bienes fiduciarios del Emisor es sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día dieciocho (18) de enero de dos mil diecinueve (2019).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.


Nestor Broce
Firma Autorizada


Marielena Garcia Maritano
Firma Autorizada



FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Estado financiero
y dictamen del auditor Independiente

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

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

FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente	1 - 3
Estado de activos y fondos en fideicomiso	4
Estado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente	5
Notas a los estados financieros	6 - 13



RSM Panamá, S. A.

PH. Humboldt Tower, Piso 8
Calle 53 Marbella
Panama, Rep. de Panama

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

www.rsm.global

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

MMG Trust, S.A. – Agente Fiduciario

Fideicomiso Franquicias Panameñas, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Franquicias Panameñas, S.A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de activos y fondos en fideicomisos al 31 de diciembre de 2018, y el estado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



Otros asuntos

Los estados financieros de Fideicomiso Franquicias Panameñas, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores en cuyo informe fechado 26 de marzo de 2018, emitieron una opinión sin salvedad.

Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros

La administración del fideicomiso es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de representación errónea material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte errores de importancia relativa cuando existe. Las manifestaciones erróneas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA's, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.



- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que se identifiquen durante la auditoría.

RSM Panamá, S.A.

18 de marzo de 2019
Panamá, República de Panamá.



FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**ESTADO DE ACTIVOS Y FONDOS EN FIDEICOMISO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	B/. 1,000	B/. 1,000
Derechos sobre bienes hipotecados	6	31,318,100	33,223,600
Activos netos atribuibles al fideicomitente		<u>B/. 31,319,100</u>	<u>B/. 33,224,600</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes del fideicomitente		B/. 31,319,100	B/. 33,224,600
Fondos netos en fideicomiso		<u>B/. 31,319,100</u>	<u>B/. 33,224,600</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



**ESTADO DE CAMBIO EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES AL FIDEICOMITENTE
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	<u>Aportes del fideicomitente</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>B/. 33,224,600</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>B/. 33,224,600</u>
Retiro de derechos sobre bienes hipotecados	B/. (10,500,000)
Variación por revaluación	<u>8,594,500</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>B/. 31,319,100</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Franquicias Panameñas, S.A. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de octubre del 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Franquicias Panameñas, S.A. como Fideicomitente y MMG Trust, S.A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es establecer un patrimonio para garantizar a los beneficiarios el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del Fideicomitente. Las obligaciones por parte del Fideicomitente son derivadas de la emisión de los bonos corporativos rotativos de hasta B/. 50,000,000, correspondientes a las Series C, D, E, F, G y H, cuyo registro y oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No. 365-12 de 29 de octubre de 2012.

La administradora es MMG Trust, S.A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima organizada y conformidad con las leyes de la República de Panamá, autorizada para ejercer el negocio fiduciario en o desde la República de Panamá mediante Resolución Fiduciaria No. 11-98 de 16 de septiembre de 1998.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

La Fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud del fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá como parte del informe de actualización trimestral del Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente al Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar al fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todas las medidas que estime pertinentes y convenientes para la conservación de los bienes en fideicomiso.
- Deducir de los bienes fiduciarios las sumas a su favor por los servicios prestados en ocasión y en ejercicio de sus funciones como fiduciario del fideicomiso, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo.
- Designar a uno o más Fiduciarios sustitutos en caso de que el Fideicomitente no lo nombre el plazo acordado.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con el Fideicomitente.

Los bienes del fideicomiso de garantía, está compuesto por primera hipoteca y anticresis sobre 19 fincas a favor del Fideicomiso.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, piso 24, ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

El Fideicomiso ha adoptado todas las Normas e Interpretaciones Contables nuevas o modificadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período de informe actual.

Cualquier norma o interpretación contable nueva o modificada que aún no sea obligatoria no se ha adoptado anticipadamente.

Las siguientes Normas e Interpretaciones Contables son las más relevantes para el Fideicomiso:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

El Fideicomiso adoptó la NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. La norma introdujo nuevos modelos de clasificación y medición para activos financieros. Un activo financiero se medirá al costo amortizado si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales que surgen en fechas específicas y que son únicamente principales e intereses. Una inversión de deuda se medirá a valor razonable a través de otro resultado integral si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales que surgen en fechas específicas que son únicamente capital e intereses, así como ventas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

El activo sobre la base de su valor razonable. Todos los demás activos financieros se clasifican y se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el Fideicomiso realice una elección irrevocable en el reconocimiento inicial para presentar las ganancias y pérdidas en instrumentos de patrimonio (que no se consideren para negociación ni se consideren contraprestaciones contingentes reconocidas en una combinación de negocios), en otro resultado integral ('ORI'). A pesar de estos requisitos, un activo financiero puede ser designado irrevocablemente como medido a valor razonable a través de ganancias o pérdidas para reducir el efecto o eliminar un desajuste contable. Para los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la norma requiere que la parte del cambio en el valor razonable que se relaciona con el riesgo de crédito propio del Grupo se presente en ORI (a menos que cree una discrepancia con la contabilidad). Los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura más simples tienen la intención de alinear más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de administración de riesgos del Fideicomiso. Los nuevos requisitos de deterioro utilizan un modelo de 'pérdida crediticia esperada' ('PCE') para reconocer una provisión.

El deterioro se mide utilizando un método de PCE de 12 meses a menos que el riesgo crediticio en un instrumento financiero haya aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, en cuyo caso se adopta el método de PCE de por vida. Para las cuentas por cobrar, se encuentra disponible un enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión para pérdidas esperadas de por vida.

Impacto de adopción:

La adopción de estas normas no tuvo impacto significativo en la presentación de los estados financieros.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

a) BASE DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre la base del costo histórico, excepto los derechos sobre bienes hipotecados sobre las propiedades que han sido revaluadas.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Fiduciaria tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.

(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

b) MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

c) ACTIVOS FINANCIEROS

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Fideicomiso, la adopción de la NIIF 9 no tiene un impacto en los estados financieros.

d) EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos disponibles mantenidos con bancos y otras instituciones financieras nacionales y extranjeras, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconoce en el estado de activos y fondos en fideicomiso al costo amortizado.

e) DERECHOS SOBRE BIENES HIPOTECADOS

Las propiedades que conforman los derechos sobre bienes hipotecados son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del periodo sobre el cual se informa, esto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del fideicomitente.

Las propiedades sobre las cuales recaigan dichos derechos deberán tener un valor de mercado que cubra como mínimo un ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación.

f) DETERIORO DEL VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomiso, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2018, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

g) ACTIVOS EN FIDEICOMISO

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por los derechos sobre bienes hipotecados, los cuales se presentan al valor razonable de las propiedades correspondientes.

h) APORTES AL FIDEICOMISO

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, derechos sobre bienes hipotecados y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

i) RETIROS DE APORTES AL FIDEICOMISO

Corresponden a todos los retiros de derechos sobre bienes hipotecados que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato de fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

j) MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE Y PROCESO DE VALUACIÓN

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la administradora del Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora del Fideicomiso utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La administradora del Fideicomiso revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año durante el cual ocurrió el cambio.

4. ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

La administradora del Fideicomiso efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora del Fideicomiso mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora del Fideicomiso tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.
- La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:
- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.



FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.
- Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones más relevantes con partes relacionadas incluidos en los estados financieros, se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>B/. 1,000</u>	<u>B/. 1,000</u>

6. DERECHOS SOBRE BIENES HIPOTECADOS

Los derechos sobre bienes hipotecados se resumen como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Al inicio del año	B/. 33,223,600	B/. 33,223,600
Aumento en el valor razonable de los bienes hipotecados cedidos	8,594,500	-
Retiros de derechos sobre bienes hipotecados	(10,500,000)	-
Al final del año	<u>B/. 31,318,100</u>	<u>B/. 33,223,600</u>

El Fideicomitente en sus estados financieros contabiliza las propiedades bajo el método de costo de adquisición menos depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro, por lo que el valor en libros del Fideicomitente de las propiedades en fideicomiso es de B/. 3,063,903 (2017: B/. 3,782,159).

FIDEICOMISO FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

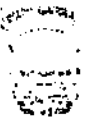
7. HECHOS POSTERIORES AL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 18 de marzo de 2019, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

8. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 18 de marzo de 2019.





0800



NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En mi despacho Notarial, en la ciudad de Panamá capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo a los veinticinco (25) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado CECILIO ROBERTO MORENO AROSEMENA, Notario Público Tercero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-ciento sesenta y cuatro-ochenta (8-164-80), comparecieron personalmente las siguientes personas a quienes conozco: LIZBETH ANN HENRIQUEZ LEONARD. mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula ocho-doscientos treinta-mil ciento setenta y uno (8-230-1171), DAVID EDWARD HENRIQUEZ LEONARD, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula ocho- doscientos cincuenta y nueve trescientos y nueve-trescientos cincuenta y uno (8-259-551), JOSHUA JAY HENRIQUEZ LEONARD varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula ocho-trescientos noventa-doscientos (8-390-200) y HORACIO MORENO JUÁREZ, varón, Panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula ocho- ciento 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 PANAMEÑAS, 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 dieciocho (2018).

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 dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

B. 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., sea hecha 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 Todas 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 Franquicias Panameñas, S.A.-----


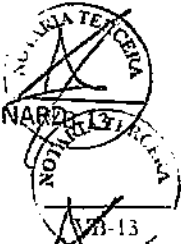
F. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Franquicias Panameñas, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la

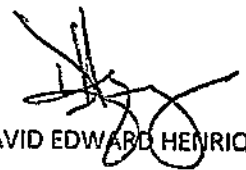
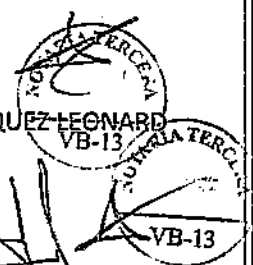


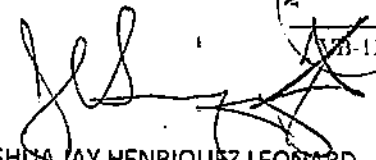
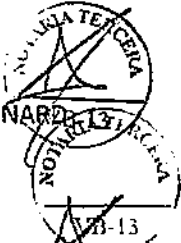
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

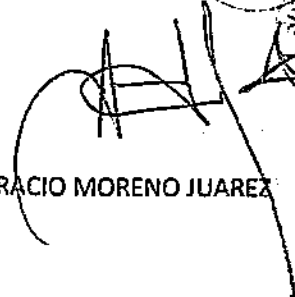
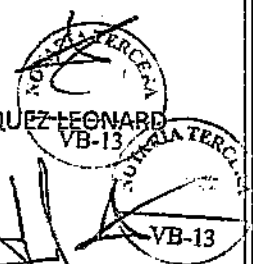
fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y además hacemos referencia al artículo 385 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio.--Leída como le fue esta Declaración notarial Jurada a el compareciente en presencia de los testigos instrumentales FRANKLIN ROSALEZ, con cédula número ocho-setecientos setenta y seis-seiscientos tres (8-776-603), y JORGE ESPINOSA, con Cédula de Identidad Personal Número ocho doscientos sesenta-novecientos noventa y cinco (8-260-995), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartió su aprobación y la firman para constancia con los testigos mencionados ante mí, el Notario que doy fe.-----


LIZBETH ANN HENRIQUEZ LEONARD



DAVID EDWARD HENRIQUEZ LEONARD



JOSHUA JAY HENRIQUEZ LEONARD



HORACIO MORENO JUAREZ



FRANKLIN ROSALEZ


JORGE ESPINOSA

Licdo. CECILIO ROBERTO MORENO AROSEMENA
Notario Público Tercero

Franquicias Panameñas, S. A.

(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Informe y Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

A small, handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

Franquicias Panameñas, S. A.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 41



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista de
Franquicias Panameñas, S. A.

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección de Base para la opinión calificada de nuestro informe, los estados financieros que se acompañan de Franquicias Panameñas, S. A. (la "Compañía") presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Base para la opinión calificada

Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios de suministros y otros incluyen B/.1,016,716 en bienes sobre los cuales no pudimos satisfacernos de la existencia, exactitud y valuación, debido a que la Administración de la Compañía no cuenta con un auxiliar que detallé la composición de este saldo y aún está en proceso de analizar estas partidas. Debido a lo anterior, no fue posible determinar los efectos de los posibles ajustes que se deriven de esta partida en los estados financieros.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

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

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionista de
Franquicias Panameñas, S. A.
Página 2

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Llamamos la atención a las Notas 1 y 11 de los estados financieros, en la que se hace referencia a algunos indicadores que arrojan una incertidumbre material sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Énfasis de asunto

Tal como se indica en la Nota 17 – Contingencias, se describe la incertidumbre relacionada con el resultado de las demandas presentadas en contra la Compañía. Nuestra opinión no es modificada respecto a este asunto.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de la auditoría al respecto y no emitimos una opinión separada sobre los mismos. Hemos determinado que no hay asuntos claves de auditoría a comunicar en nuestro informe, en adición al asunto descrito en el párrafo de *Incertidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha* indicada anteriormente.

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. Tal como se describe en la sección de Base para la opinión calificada, al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene dentro de sus inventarios de suministros y otros la suma de B/.1,016,716 sobre los cuales no pudimos satisfacernos de la existencia, exactitud y valuación de los mismos debido a que la Administración de la Compañía no cuenta con un auxiliar que detalle la composición de este saldo y aún está en proceso de analizar estas partidas. Debido a lo anterior, no fue posible determinar los efectos de los posibles ajustes que se deriven de esta partida en los estados financieros. No estuvimos en capacidad de concluir si la otra información está materialmente impactada con relación a este asunto.



A la Junta Directiva y Accionista de
Franquicias Panameñas, S. A.
Página 3

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.



A la Junta Directiva y Accionista de
Franquicias Panameñas, S. A.
Página 4

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios.

PricewaterhouseCoopers

17 de abril de 2019
Panamá, República de Panamá

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

	2018	2017
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	2,375,011	1,532,275
Cuentas por cobrar, neto (Nota 5)	1,826,069	1,042,976
Inventarios (Nota 6)	7,943,482	8,373,518
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	696,108	696,108
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 13)	1,180,775	490,543
Anticipo a proveedores	928,496	1,033,413
Gastos pagados por anticipado	<u>323,318</u>	<u>228,428</u>
Total de activos circulantes	<u>15,273,259</u>	<u>13,397,261</u>
Activos no circulantes		
Propiedades, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto (Nota 7)	30,304,703	35,082,204
Cuentas por cobrar (Nota 5)	700,000	-
Activos intangibles - franquicias, neto (Nota 8)	2,326,799	2,255,454
Fondo de cesantía	3,438,752	3,155,655
Otros activos	<u>3,118,473</u>	<u>2,407,831</u>
Total de activos no circulantes	<u>39,888,727</u>	<u>42,901,144</u>
Total de activos	<u>55,161,986</u>	<u>56,298,405</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Sobregiro bancario	-	304,856
Porción circulante de préstamos bancarios (Nota 9)	11,990,000	6,890,000
Porción circulante de bonos por pagar (Nota 11)	4,453,988	5,536,168
Porción circulante de arrendamientos financieros (Nota 10)	59,292	79,111
Valores comerciales negociables por pagar (Nota 12)	-	4,504,440
Cuentas por pagar - proveedores	10,568,255	7,918,104
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,528,743	1,547,994
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	<u>6,898,246</u>	<u>4,907,119</u>
Total de pasivos circulantes	<u>35,498,524</u>	<u>31,687,792</u>
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar a largo plazo (Nota 11)	5,634,977	17,094,163
Arrendamiento financiero a largo plazo (Nota 10)	83,750	160,308
Prima de antigüedad	2,254,437	2,111,792
Cuentas y préstamos por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	<u>7,205,626</u>	<u>-</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>15,178,790</u>	<u>19,366,263</u>
Total de pasivos	<u>50,677,314</u>	<u>51,054,055</u>
Patrimonio		
Capital en acciones: 600 acciones comunes, emitidas y en circulación, sin valor nominal (Nota 13)	10,000,000	5,949,063
Acciones en tesorería, al costo	-	(2,949,063)
Impuesto complementario	(20,664)	(20,664)
(Déficit acumulado) utilidades no distribuidas	<u>(5,494,664)</u>	<u>2,265,014</u>
Total de patrimonio	<u>4,484,672</u>	<u>5,244,350</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>55,161,986</u>	<u>56,298,405</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

	2018	2017
Ingresos		
Ingresos de contratos con clientes	108,328,678	113,444,872
Costo de ventas	<u>(40,036,191)</u>	<u>(42,194,934)</u>
Utilidad bruta	68,292,487	71,249,938
Gastos de ventas, generales y administrativos (Nota 15)	(75,592,397)	(72,731,164)
Otros gastos	(263,166)	-
Ingresos por alquileres (Nota 13)	332,592	436,444
Otros ingresos (Nota 13)	<u>1,021,797</u>	<u>722,614</u>
Pérdida en operaciones	(6,208,687)	(322,168)
Gastos de intereses	<u>(1,550,991)</u>	<u>(1,862,139)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(7,759,678)	(2,184,307)
Impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta y pérdida neta integral	<u>(7,759,678)</u>	<u>(2,184,307)</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Acciones en Tesorería</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Utilidades no Distribuidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,949,063	(2,949,063)	(20,664)	11,253,957	14,233,293
Resultado Integral					
Pérdida neta	-	-	-	(2,184,307)	2,184,307
Transacciones con el Accionista					
Valores escindidos (Notas 1 y 13)	-	-	-	(6,101,636)	(6,101,636)
Dividendos declarados	-	-	-	(703,000)	(703,000)
Total de transacciones con el accionista	-	-	-	(6,804,636)	(6,804,636)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,949,063	(2,949,063)	(20,664)	2,265,014	5,244,350
Resultado Integral					
Pérdida neta	-	-	-	(7,759,678)	(7,759,678)
Transacciones con el Accionista					
Aporte a capital (Nota 13)	4,050,937	2,949,063	-	-	7,000,000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000,000</u>	-	(20,664)	(5,494,664)	<u>4,484,672</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Pérdida neta	(7,759,678)	(2,184,307)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	7,810,432	7,380,478
Provisión para posibles cuentas incobrables (Nota 5)	22,836	27,733
Pérdida neta por retiros de activos fijos	578,503	18,336
Amortización de franquicias (Nota 8)	323,219	319,267
Pérdida por retiro de franquicias	162,319	-
Prima de antigüedad neto de pagos	142,645	201,213
Gastos de intereses	1,550,991	1,862,139
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(1,505,929)	(36,470)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	(690,232)	(46,299)
Inventarios	430,036	(410,360)
Gastos pagados por anticipado	(94,890)	43,608
Anticipos a proveedores	104,917	961,831
Franquicias	(556,882)	(838,982)
Fondo de cesantía	(283,097)	99,671
Otros activos	(710,642)	(627,790)
Cuentas por pagar - proveedores	2,650,151	1,526,888
Cuentas por pagar - relacionadas	6,196,753	(448,693)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumuladas	(19,251)	(254,358)
Impuesto sobre la renta pagado	-	(442,776)
Intereses pagados	(1,550,991)	(1,862,139)
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>6,801,209</u>	 <u>7,888,195</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de maquinaria, equipo y mejoras	(4,298,756)	(7,606,425)
Venta de activos	<u>687,322</u>	<u>-</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	 <u>(3,611,434)</u>	 <u>(7,606,425)</u>
 Pasan...	 <u>3,189,775</u>	 <u>281,770</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo (Continuación)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

	2018	2017
Vienen...	<u>3,189,775</u>	<u>281,770</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Sobregiros bancarios	(304,856)	304,856
Financiamientos recibidos	18,730,000	14,790,000
Abonos a préstamos bancarios	(13,630,000)	(10,650,000)
Producto de la emisión de bonos	-	2,500,000
Amortización de bonos	(12,574,945)	(9,171,115)
Costos de emisión de bonos	33,579	77,739
Emisión de valores comerciales	-	4,514,000
Pago de valores comerciales negociables	(4,504,440)	(5,000,000)
Costos de financiamiento de VCN's	-	3,046
Dividendos pagados	-	(703,000)
Préstamos recibidos de compañías relacionadas	3,000,000	-
Aportes de capital	7,000,000	-
Pago de arrendamientos financieros	<u>(96,377)</u>	<u>(91,056)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(2,347,039)</u>	<u>(3,425,530)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	842,736	(3,143,760)
Efectivo al inicio del año	<u>1,532,275</u>	<u>4,676,035</u>
Efectivo al final del año	<u>2,375,011</u>	<u>1,532,275</u>
Otras partidas que no representaron flujos de efectivo (Nota 13)		
Producto de la escisión		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>5,428,060</u>
Inversión en asociada	<u>-</u>	<u>2,434,917</u>
Retiro de propiedades y mejoras	<u>-</u>	<u>581,119</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>(2,342,460)</u>
Utilidades no distribuidas	<u>-</u>	<u>(6,101,636)</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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, restaurante, 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., una entidad domiciliada en la República de Panamá.

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

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Gerente Finanzas de la Compañía el 17 de abril de 2019.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 6 de octubre de 2017 y elevada a Escritura Pública durante el año 2018, se aprobó conforme a lo que señala el Artículo 505-A del Código de Comercio de Panamá, la escisión parcial de su patrimonio a la sociedad Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y Speedy Projects, Inc. constituidas de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. El efecto en las utilidades no distribuidas fue de una disminución por B/6,101,636. (Véase Nota 13).

Planes de la Gerencia para Mitigar la Incertidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha

Tal como se describe en la Nota 3, la Compañía mantiene un alto apalancamiento derivado de los financiamientos recibidos, emisiones de bonos, arrendamientos financieros y préstamos por pagar a compañías relacionadas. En adición, teniendo en cuenta los resultados negativos de la Compañía que originaron una pérdida neta de B/7,759,678 durante el año 2018, el aumento en el exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes, disminución de pagos a terceros, disminución de las utilidades retenidas y un incumplimiento en la obligación de mantener una deuda financiera no mayor a 4 veces de su patrimonio total requerido por el prospecto informativo de emisión de bonos, tal como se describe en la Nota 11. En función de estas situaciones, la Administración de la Compañía ha tomado una serie de decisiones para mejorar los rendimientos del negocio y solventar estos incumplimientos. Los planes establecidos por la Administración se detallan a continuación:

- La Compañía ha contratado a MMG Bank Corp. para que lidere un plan de reestructuración de la deuda financiera actual y el financiamiento de hasta un 80% de la inversión de capital del año 2019 hasta la suma de B/25,000,000, con el objetivo de corregir el descalce actual entre el pasivo circulante y el pasivo no circulante y liberar la presión sobre los flujos de efectivo de la Compañía, esto bajo términos y condiciones alineados con la estrategia de la Administración de reposicionar y rentabilizar las operaciones. Se estima que la transacción del préstamo sindicado se cierre a más tardar el 26 de abril de 2019.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

1. Organización y Operaciones (Continuación)

Planes de la Gerencia para Mitigar la Incertidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha (continuación)

- La Administración contrató a la empresa London Consulting Group para realizar un profundo diagnóstico organizacional entre los meses de febrero y marzo de 2019. Como resultado de esto, se configuró un plan de mejora e implementación de acciones orientadas a mejorar los resultados operativos y generar un impacto financiero favorable. El plan tendrá duración de un año, y en su ejecución participará un equipo dedicado de consultores y personal de la Compañía.

Las principales acciones a desarrollar se encuentran agrupadas en seis frentes:

- **Generar estabilidad:** Acciones de rápido impacto en egresos, tales como cierre y reubicación de puntos de venta de bajo desempeño, racionalización de gastos y negociación con proveedores.
- **Habilitadores:** Elementos estructurales que habiliten el éxito de las iniciativas específicas del proyecto, tales como el rediseño de estructura organizacional y el alineamiento de perfiles de cargos críticos, así como el modelo de información gerencial y el esquema de reporting alineados con la estrategia.
- **Inteligencia de mercado:** Fortalecimiento de las funciones de Inteligencia de Mercado y Estrategia Comercial, que conduzcan al alineamiento de la oferta de valor con las necesidades y preferencias del mercado, y al incremento del tráfico de clientes a los puntos de venta.
- **Excelencia comercial:** Enfoque del personal de cara al cliente (cajeros / meseros) hacia el servicio al cliente y en estrategias de incremento del valor promedio de factura.
- **Excelencia operativa:** Afinamiento de los modelos de control operativo para asegurar la calidad en los procesos y el control de consumos de materia prima.
- **Supervisión activa:** Modelar la actividad de los cargos de supervisión para asegurar que las acciones críticas de éxito sean ejecutadas de forma correcta y oportuna.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad 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, a menos que se indique lo contrario:

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y con las interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera respectivas. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Tal como se divulga en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2018, existen diversos factores que se describen en la sección de Planes de la Gerencia para Mitigar la Incertidumbre Material Relacionada con Negocios en Marcha, al igual que los planes implementados por la Administración para este propósito. Por consiguiente, los estados financieros se han preparado sobre la base de que la Compañía es un negocio en marcha.

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 un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota 4 (Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos).

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros;
- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Base de Preparación (continuación)

La Compañía aplicó el modelo retrospectivo modificado en la adopción de estas normas. Bajo este modelo, la información comparativa de períodos anteriores no es reexpresada y los efectos de ajustes de transición son reconocidos como un ajuste a las utilidades acumuladas iniciales a la fecha de adopción (1 de enero de 2018).

Como resultado de lo anterior, la información comparativa ha sido preparada de acuerdo con las políticas contables aplicadas anteriormente por la Compañía.

NIF 9 – Instrumentos Financieros

Entre los efectos más importantes de esta Norma están:

- La clasificación y medición de los instrumentos financieros basados en los modelos de negocios establecidos y en las características de los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros;
- Incluye tres categorías: costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUT), y el valor razonable con cambios en resultados (VRCR) como nueva clasificación y medición posterior, aplicable a activos financieros;
- Nuevos requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de pérdidas crediticias esperadas, para las cuales se aplicaba los requerimientos de la NIC 39 sobre la contabilidad de pérdidas crediticias bajo el modelo de pérdidas incurrida.

La adopción de esta norma no implicó impactos significativos en los estados financieros.

En términos generales la Compañía ha seguido valorando los créditos y partidas a cobrar, así como los pasivos financieros inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Con respecto al deterioro, la Compañía no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos de cuentas a cobrar como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo de pérdida esperada.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía (continuación)

Para la evaluación del deterioro de las cuentas por cobrar – partes relacionadas, la Compañía considera estos activos financieros de bajo riesgo, y por lo tanto, la estimación de pérdidas por deterioro se limitó al modelo de pérdidas esperadas de 12 meses. La Compañía no registró una provisión para deterioro de estas cuentas debido a que la evaluación resultó en un monto no significativo.

Al 1 de enero de 2018 las categorías de medición de los instrumentos financieros de la Compañía eran:

	Original bajo NIC 39	Nueva bajo NIIF 9
Efectivo	Costo amortizado	Costo amortizado
Cuentas por cobrar	Costo amortizado	Costo amortizado

NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes”

El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplazará a la NIC 18, la cual cubre contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre contratos de construcción. Esta nueva norma está basada en el principio de que el ingreso es reconocido cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio, así el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Esta norma permite la adopción de un enfoque retrospectivo modificado. Bajo este acercamiento las entidades reconocen los ajustes transicionales en utilidades retenidas en la fecha de aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo tendrán que aplicar las nuevas normas a los contratos que no están completados a la fecha de la aplicación inicial. La Compañía realizó la evaluación del impacto de esta nueva norma y basados en la naturaleza de los ingresos percibidos por la Compañía, no se identificaron impactos derivados de la adopción de esta norma.

La NIIF 15 requiere revelaciones más detalladas que las normas anteriores, con el fin de proporcionar información más completa sobre la naturaleza, importe, calendario y certidumbre de los ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por la Compañía (continuación)

NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes” (continuación)

De conformidad con la NIIF 15, la Compañía reconoce los ingresos provenientes de contratos con clientes con base a un modelo de cinco pasos detallados a continuación:

- Paso 1. Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos que se manejan son escritos y los agrupamos en un mismo tipo de contrato debido a que todos se ubican el mismo concepto de venta de energía.
- Paso 2. Identificación de las obligaciones del contrato: Una obligación es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.
- Paso 3. Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente.
- Paso 4. Asignación del precio de la transacción: La Compañía reconoce el precio del contrato pagadero según se especifica en el contrato, sujeto a las condiciones y ajustes estipulados o deducciones propuestas, según corresponda.
- Paso 5. Reconocimiento de ingresos de acuerdo a los criterios establecidos por NIIF 15, la Compañía continúa reconociendo estos ingresos a lo largo del tiempo en lugar de hacerlo en un determinado momento.

Nuevas normas y enmiendas que no han sido adoptadas

- NIIF 16, “Arrendamientos”. La IASB emitió en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. La Compañía aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 .

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún no son efectivas que se espere que tengan un impacto material en la Compañía.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable de la Compañía, 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. Las operaciones de negocios de la Compañía están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que es el de operar franquicias de comida rápida, dentro del entorno económico doméstico. Adicionalmente, la organización interna y de reporte de la Compañía está predominantemente basada en este segmento. (Véase Nota 8)

Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el importe neto presentado en el estado de situación financiera, solamente cuando existe el derecho legal y la intención para compensarlos sobre una base neta, o cuando se liquida el activo y se compensa la obligación simultáneamente.

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera como activos circulantes. El efectivo comprende el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Los sobregiros bancarios contractuales, si hubieren, se presentarían en el estado de situación financiera como pasivos circulantes.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Cuentas por Cobrar

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos una provisión para deterioro.

Una provisión para deterioro en cuentas por cobrar es establecida cuando hay evidencia objetiva de que la Compañía no recuperará todos los montos de acuerdo a los términos originales. Son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar presenta deterioro: dificultades financieras importantes del deudor, posibilidades de que el deudor entre en bancarota, incumplimiento o atrasos en los pagos. El monto de la provisión es reconocido en el estado de resultado integral dentro de los gastos de ventas, generales y administrativos.

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

La Compañía mantiene las cuentas por cobrar comerciales con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, las mide posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos cualquier estimación para deterioro.

Inventarios

Los inventarios son valuados al costo o valor neto realizable, el que sea menor. 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.

Propiedades, Maquinarias, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada

Estos activos están presentados al 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. La Compañía capitaliza los costos financieros relacionados con la adquisición de activos operativos. 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 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	10 años o por el período del contrato
Maquinaria y equipos	4 - 10 años
Mobiliario, enseres y automóviles	5 - 10 años

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Propiedades, Maquinarias, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada (continuación)

Las propiedades, maquinarias, 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.

Franquicias

El costo del derecho sobre la franquicia es amortizado utilizando el método de línea recta por el período del contrato, y este término generalmente no excede los 10 años.

Deterioro del Valor de los Activos no Financieros

Los activos sujetos a amortización son revisados por deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por el monto en que el valor en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos de disposición y el valor en uso. Para propósitos del análisis del deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Deterioros anteriores de activos no financieros son revisados para su posible reversión en cada fecha de reporte.

Cuentas por Pagar - Comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Préstamos, Bonos por Pagar y Valores Negociables Comerciales

Los préstamos, bonos por pagar y valores negociables comerciales son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados con la transacción. Subsecuentemente, el saldo se ajusta para reconocer los pagos a capital y los intereses incluidos en cada abono se cargan directamente a los resultados del período. El saldo neto representa la obligación total correspondiente al préstamo, bonos por pagar y/o valores comerciales negociables.

Arrendamientos Financieros

Los equipos rodantes y cómputo adquiridos mediante arrendamiento financiero están registrados al costo más bajo entre el valor presente de los pagos mínimos de las cuotas de arrendamiento y el valor razonable de los activos arrendados.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Arrendamientos Financieros (continuación)

Cada pago de arrendamiento es asignado entre el pasivo y los cargos financieros de tal forma que se logre una tasa constante sobre el saldo pendiente del financiamiento. Las correspondientes obligaciones de alquiler, neto de los cargos financieros, están incluidas en otras cuentas por pagar a corto y largo plazo. El elemento de interés del costo de financiamiento es cargado al estado de resultado integral durante el período de arrendamiento a fin de producir una tasa periódica constante sobre el saldo remanente del pasivo para cada período. Los equipos adquiridos bajo arrendamiento financiero son depreciados sobre el menor entre la vida útil estimada del activo y el plazo del arrendamiento.

Arrendamientos Operativos

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.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se pueden realizar del monto de la obligación.

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/.416,373 (2017: B/.398,394).

Seguro Social – Plan de Contribución Definida

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 2018
(Expresado en balboas)

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

Acciones de Capital

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio. Las acciones preferidas que no son redimibles a una fecha específica a opción del accionista y que no conlleva a obligaciones de dividendos, se presentan como acciones de capital.

Pago de Dividendos

El pago de dividendos lo decide la Junta Directiva de la Compañía anualmente, de acuerdo a las utilidades obtenidas y a las inversiones proyectadas. La distribución de dividendos al accionista de la Compañía es reconocida como un pasivo en los estados financieros en el período en el cual los dividendos son aprobados.

Reconocimiento de Ingresos

Política contable aplicada hasta el 31 de diciembre de 2017

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento son cumplidos antes de reconocer el ingreso:

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 y se reconocen en un punto en el tiempo.

Alquileres

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

Política contable aplicada a partir del 1 de enero de 2018

Los ingresos ordinarios son reconocidos cuando la Compañía satisface la obligación de desempeño mediante la transmisión de un bien o servicios al cliente (cuando el cliente obtiene el control sobre el servicio).

En el caso de los bienes y servicios prestados por la Compañía el reconocimiento de los ingresos ordinarios es en un punto del tiempo, dado que el cliente en general consume y recibe los beneficios proporcionados por el desempeño cuando es desempeñado. La Compañía mantiene la misma clasificación de ingresos al adoptar las NIIF 15. Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a venta de productos en los restaurantes de comida rápida y otros restaurantes.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Impuesto sobre la Renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto sobre la renta estimado a pagar sobre la renta neta gravable, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido es provisto, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporarias se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando la tasa vigente de 25% sobre la renta neta gravable del periodo que se espera sea aplicada cuando el impuesto sobre la renta diferido activo se realice o el impuesto sobre la renta diferido pasivo sea liquidado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no fue requerido establecer ningún impuesto sobre la renta diferido.

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 mercado, que incluye riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Riesgo de Mercado

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 y los bonos por pagar a largo plazo.

Basados en simulaciones efectuadas por la Administración, el impacto en la pérdida neta sobre una variación de 0.5% sobre la tasa de interés en los financiamientos, sería de un aumento o disminución de B/.110,700 (2017: B/.170,625).

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

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 las cuentas por cobrar, 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.

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos 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. Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos circulantes de la Compañía exceden sus activos circulantes.

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 sin descontar al valor presente del estado de situación financiera. 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>
31 de diciembre de 2018			
Préstamo bancario	11,990,000	-	-
Arrendamiento financiero	59,292	87,174	-
Bonos por pagar	4,453,988	5,667,143	-
Cuentas por pagar – proveedores	10,568,255	-	-
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	6,898,246	7,205,626	-
Otras cuentas por pagar	1,528,741	-	-
31 de diciembre de 2017			
Sobregiros bancarios	304,856	-	-
Préstamo bancario	6,890,000	-	-
Arrendamiento financiero	79,111	171,686	-
Bonos por pagar	5,536,168	17,881,204	-
Valores comerciales negociables por pagar	4,504,440	-	-
Cuentas por pagar – proveedores	7,918,104	-	-
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	4,907,119	-	-
Otras cuentas por pagar	1,547,994	-	-

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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 financieros por pagar que se muestran en el estado de situación financiera 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:

	2018	2017
Total de préstamos, bonos, valores comerciales negociables, sobregiro, arrendamiento financiero por pagar y préstamos de partes relacionadas (Notas 9, 10, 11, 12 y 13)	25,222,007	34,569,046
Menos: Efectivo	<u>(2,375,011)</u>	<u>(1,532,275)</u>
Deuda neta	22,846,996	33,036,771
Total de patrimonio	<u>4,484,672</u>	<u>5,244,350</u>
Total de capital	<u>27,331,668</u>	<u>38,281,121</u>
Razón de apalancamiento	<u>84%</u>	<u>86%</u>

Medición de Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable, tal como se indica a continuación:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.
- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Medición de Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (continuación)

La Compañía no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en el estado de situación financiera. Para los instrumentos financieros que no están registrados a su valor razonable en el estado de situación financiera, su valor en libros se aproxima a su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo y bajo riesgo de créditos (en los casos de activos). Estos instrumentos financieros incluyen: el efectivo en banco, cuentas por cobrar, cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras de corto plazo y cuentas con relacionadas.

El valor razonable de los bonos a largo plazo se desglosa en la Nota 11, el de los arrendamientos financieros por pagar en la Nota 10 y el préstamo bancario en la Nota 9.

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Los estimados y juicios son continuamente evaluados y están basados en experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que son considerados razonables en las circunstancias. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año financiero se indican a continuación:

Impuesto sobre la Renta

Estimaciones significativas se requieren al determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del último impuesto es incierta durante el curso normal de negocios.

5. Cuentas por Cobrar, Neto

Las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	2018	2017
Cientes	2,268,469	886,896
Otros	<u>277,758</u>	<u>166,356</u>
	2,546,227	1,053,252
Menos: Porción no circulante	<u>700,000</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar	1,846,227	1,053,252
Menos: Provisión para cuentas incobrables	<u>(20,158)</u>	<u>(10,276)</u>
Cuentas por cobrar, neto	<u>1,826,069</u>	<u>1,042,976</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

5. Cuentas por Cobrar, Neto (Continuación)

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

	2018	2017
Cuentas por cobrar corrientes	1,548,453	794,315
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	277,616	248,661
Cuentas por cobrar deterioradas	<u>20,158</u>	<u>10,276</u>
	1,846,227	1,053,252
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>700,000</u>	<u>-</u>
	<u>2,546,227</u>	<u>1,053,252</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.

El movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables se desglosa así:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	10,276	-
Provisión del año	22,836	27,733
Castigos	<u>(12,954)</u>	<u>(17,457)</u>
Saldo al final del año	<u>20,158</u>	<u>10,276</u>

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.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

6. Inventarios

Los inventarios se resumen a continuación:

	2018	2017
Suministros y otros	6,821,889	6,376,644
Partes y piezas	638,942	791,650
Materia prima	345,125	935,844
Productos terminados	21,429	31,042
Inventario en tránsito	<u>316,097</u>	<u>438,338</u>
	8,143,482	8,573,518
Menos: Provisión de inventario	<u>(200,000)</u>	<u>(200,000)</u>
	<u><u>7,943,482</u></u>	<u><u>8,373,518</u></u>

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018							
	<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>
Costo							
Saldo al inicio del año	-	-	43,695,844	38,977,757	7,289,118	2,512,871	92,475,590
Adiciones	-	-	56,623	580,576	62,286	3,599,271	4,298,756
Retiros	-	-	(1,953,194)	(2,504,270)	(774,424)	-	(5,231,888)
Traslado	-	-	<u>2,350,449</u>	<u>1,770,972</u>	<u>216,795</u>	<u>(4,338,216)</u>	-
Saldo al final de año	-	-	<u>44,149,722</u>	<u>38,825,035</u>	<u>6,793,775</u>	<u>1,773,926</u>	<u>91,542,458</u>
Depreciación y amortización acumuladas							
Saldo al inicio de año	-	-	24,975,180	26,954,077	5,464,129	-	57,393,386
Depreciación y amortización	-	-	4,366,228	2,984,076	460,128	-	7,810,432
Retiros	-	-	<u>(1,314,045)</u>	<u>(1,998,953)</u>	<u>(653,065)</u>	-	<u>(3,966,063)</u>
Saldo al final de año	-	-	<u>28,027,363</u>	<u>27,939,200</u>	<u>5,271,192</u>	-	<u>61,237,755</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	-	-	<u>16,122,359</u>	<u>10,885,835</u>	<u>1,522,583</u>	<u>1,773,926</u>	<u>30,304,703</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017						Total
	Terreno	Edificio	Mejoras a la Propiedad	Maquinaria y Equipos	Mobiliario, Enseres y Automóviles	Construcción en Proceso	
Costo							
Saldo al inicio del año	327,252	865,446	39,546,178	35,419,552	6,977,024	3,303,425	86,438,877
Adiciones	-	-	1,405,656	2,066,777	282,206	3,851,786	7,606,425
Retiros	-	-	-	(10,955)	(102,820)	-	(113,775)
Activos escindidos (Nota 13)	(327,252)	(865,446)	(263,239)	-	-	-	(1,455,937)
Traslado	-	-	3,007,249	1,502,383	132,708	(4,642,340)	-
Saldo al final de año	-	-	43,695,844	38,977,757	7,289,118	2,512,871	92,475,590
Depreciación y amortización acumuladas							
Saldo al inicio de año	-	708,772	21,121,609	24,086,141	5,066,643	-	50,983,165
Depreciación y amortización	-	6,277	4,013,340	2,870,209	490,652	-	7,380,478
Retiros	-	-	-	(2,273)	(93,166)	-	(95,439)
Activos escindidos (Nota 13)	-	(715,049)	(159,769)	-	-	-	(874,818)
Saldo al final de año	-	-	24,975,180	26,954,077	5,464,129	-	57,393,386
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	-	-	18,720,664	12,023,680	1,824,989	2,512,871	35,082,204

El valor neto en libros de los activos escindidos en 2017 fue de B/.581,119.

8. Activos Intangibles- Franquicias, Neto

La Compañía posee los derechos de franquicia de líneas de restaurantes, los cuales le permiten el uso autorizado de las marcas KFC, PIZZA HUT, DAIRY QUEEN, TACO BELL y CHILP'S. Con fecha 19 de diciembre de 2018, la Compañía realizó la venta de los activos y cedió los derechos del negocio de la marca Taco Bell.

La Compañía depende en mayor grado de las innovaciones y desarrollo de productos que se adelantan en su lugar de origen para cada una de las marcas y estas son trasladadas a Panamá.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

8. Activos Intangibles- Franquicias, Neto (Continuación)

Las franquicias se resumen a continuación:

	2018	2017
Costo	4,614,715	4,220,151
Amortización acumulada	<u>(2,287,916)</u>	<u>(1,964,697)</u>
	<u>2,326,799</u>	<u>2,255,454</u>

El movimiento de las franquicias es el siguiente:

	2018	2017
Saldo neto al inicio del año	2,255,454	1,735,739
Adiciones	556,883	838,982
Amortización del año	(323,219)	(319,267)
Retiro (franquicia) Taco Bell	(539,400)	-
Retiro (amortización acumulada) Taco Bell	<u>377,081</u>	<u>-</u>
Saldo neto al final del año	<u>2,326,799</u>	<u>2,255,454</u>

Derivado de los derechos de franquicia, la Compañía tiene que cumplir con los pagos mensuales de las regalías y adicionalmente, cumplir con los estándares y demás condiciones establecidas en los acuerdos de cada marca que opera relacionados con los locales, entre otros aspectos. El monto total de las regalías reconocidas en el estado de resultado integral se presenta en la Nota 15.

Análisis de Segmentos

Las operaciones de la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2016 estaban organizadas y manejadas como un solo segmento de negocio, el cual es el de operar franquicias de comida rápida. Durante el año 2017, la Compañía incursionó en el segmento de restaurante a la carta, pero durante el año 2018 representó solamente el 1.25% del total de ingresos, por lo que no fue significativo durante el año para reportar un segmento adicional.

Franquicias Panameñas, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
 (Expresado en balboas)

9. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

	2018	2017
Banco General, S. A.		
Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía personales, con vencimientos en el 2018, tasa de interés anual de 4.75% a 5.00%.	-	6,890,000
Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía personales, con vencimientos en el 2019, tasa de interés anual de 5.50%, + FECL.	5,990,000	-
MMG Bank, S. A.		
Préstamo comercial pagadero a 12 meses, con vencimiento el 2 de julio de 2019, tasa de interés de 6.00%.	2,000,000	-
Línea de crédito no revolvente por B/4,000,000 con vencimiento el 2 de julio de 2019, tasa de interés de 6.00%, con garantía hipotecaria sobre fincas de Inmobiliaria Hentolwol, S. A.	<u>6,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>11,990,000</u>	<u>6,890,000</u>

El movimiento de los préstamos bancarios se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	6,890,000	2,750,000
Financiamientos recibidos	18,730,000	14,790,000
Pagos efectuados	<u>(13,630,000)</u>	<u>(10,650,000)</u>
Saldo al final del año	<u>11,990,000</u>	<u>6,890,000</u>

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
 (Expresado en balboas)

10. 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:

	2018	2017
A un año	<u>11,990,000</u>	<u>6,890,000</u>

10. Arrendamiento Financieros por Pagar

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

	2018	2017
Menos de 1 año	65,970	90,545
De 1 a 3 años	<u>87,174</u>	<u>171,686</u>
Futuros cargos financieros	<u>153,145</u> <u>(10,102)</u>	<u>262,231</u> <u>(22,812)</u>
Valor presente del arrendamiento financiero por pagar	<u>143,042</u>	<u>239,419</u>

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

	2018	2017
Menos de 1 año	59,292	79,111
De 1 a 3 años	<u>83,750</u>	<u>160,308</u>
	<u>143,042</u>	<u>239,419</u>

El valor razonable de los arrendamientos financieros por pagar al 31 de diciembre de 2018 es de B/.141,514 (2017: B/.237,629) determinado sobre base de flujos de efectivo descontado y utilizando una tasa de descuento del 6.98% (2017: 6.42%) (tasa de referencia obtenida del mercado) y está incluido en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

Franquicias Panameñas, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
 (Expresado en balboas)

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

	2018	2017
Bonos Corporativos Serie "B"		
Bonos Serie "B", emitidos por un monto de B/7,000,000, a una tasa anual "Prime" más un margen aplicable de 3.5%, sujeto a un mínimo de 9.0%, vencimiento en el 2020 y garantizados por el crédito general de la Compañía.	-	7,000,000
Bonos Corporativos Serie "B"		
Bonos Serie "B", emitidos por un monto de B/6,500,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2018 y garantizados por fideicomiso 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.	-	1,092,086
Bonos Corporativos Serie "C"		
Bonos Serie "C", emitidos por un monto de B/8,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.50%, vencimiento en el 2020 y garantizados por fideicomiso 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	1,999,999	3,142,858
Bonos Corporativos Serie "D"		
Bonos Serie "D", emitidos por un monto de B/2,500,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2020 y garantizados por fideicomiso 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.	750,000	1,250,000
Bonos Corporativos Serie "E"		
Bonos Serie "E", emitidos por un monto de B/3,325,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2021 y garantizados por fideicomiso 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>1,575,000</u>	<u>2,275,000</u>
Pasan...	<u>4,324,999</u>	<u>14,759,944</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

11. Bonos por Pagar (continuación)

	2018	2017
Vienen...	4,324,999	14,759,944
Bonos Corporativos Serie "F"		
Bonos Serie "F", emitidos por un monto de B/6,200,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2021 y garantizados por fideicomiso 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.	3,100,000	4,340,000
Bonos Corporativos Serie "G"		
Bonos Serie "G", emitidos por un monto de B/2,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2021 y garantizados por fideicomiso 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.	1,100,000	1,500,000
Bonos Corporativos Serie "H"		
Bonos Serie "H", emitidos por un monto de B/2,500,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25%, vencimiento en el 2022 y garantizados por fideicomiso 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>1,625,000</u>	<u>2,125,000</u>
	10,149,999	22,724,944
Costos de financiamiento diferido, neto	<u>(61,034)</u>	<u>(94,613)</u>
	10,088,965	22,630,331
Menos: Porción circulante de bonos por pagar	<u>(4,453,988)</u>	<u>(5,536,168)</u>
Bonos por pagar a largo plazo	<u>5,634,977</u>	<u>17,094,163</u>

El movimiento de los bonos por pagar se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	22,724,944	29,396,059
Producto de emisión de bonos	-	2,500,000
Pagos de capital	<u>(12,574,945)</u>	<u>(9,171,115)</u>
Saldo al final del año	<u>10,149,999</u>	<u>22,724,944</u>

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

11. Bonos por Pagar (Continuación)

Los intereses son reconocidos como gastos e incluidos como gasto de intereses en el estado de resultados.

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:

	2018	2017
A un año	4,482,857	5,574,942
De 1 a 5 años	<u>5,667,142</u>	<u>17,150,002</u>
	<u>10,149,999</u>	<u>22,724,944</u>

El valor razonable de los bonos por pagar al 31 de diciembre de 2018 es de B/9,854,892 (2017: B/21,44,922), determinado sobre la base de flujos de efectivo descontados de caja utilizando una tasa de descuento del 6.98% (2017: 6.42%) (tasa de referencia del mercado) y está incluido en el Nivel 3 de jerarquía del valor razonable.

El prospecto informativo de emisión de bonos incluye cláusulas según las cuales la Compañía se obliga a lo siguiente:

Obligaciones de Hacer

1. Suministrar a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
 - (i) Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia de Mercado de Valores.
 - (ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.
 - (iii) Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
 - (iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

12. Bonos por Pagar (Continuación)

Obligaciones de Hacer (continuación)

2. Notificar por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
3. Suministrar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
4. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.
5. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
6. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones del Emisor.
7. Mantener una deuda financiera no mayor a 4.00 veces de su patrimonio total. deuda financiera significa la suma de la deuda bancaria y de las emisiones de títulos valor, a corto y largo plazo, que tenga el Emisor.
8. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la oferta pública de Bonos.

Obligaciones de No Hacer

- I. No disolverse.
- II. No reducir su capital social autorizado.
- III. No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.
- IV. No declarar ni pagar dividendos comunes que superen el 40% de las ganancias netas obtenidas dentro del último año fiscal.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

13. Bonos por Pagar (Continuación)

Periodo de cura

El Emisor contará con un plazo de treinta (30) días calendario para subsanar cualquier incumplimiento. El plazo empezará a contarse a partir de la fecha en que reciba la Notificación de Incumplimiento. Este periodo de cura no aplicará para el caso en que se decrete la quiebra del Emisor.

El prospecto informativo contempla que las obligaciones de pago derivadas de cualquier serie de Bonos podrán declararse de plazo vencido y exigible al ocurrir cualquiera de los eventos de incumplimiento y dicho incumplimiento no fuese remediado dentro de un plazo de treinta (30) días calendario.

Redención anticipada

A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de su fecha de vencimiento, a partir del segundo aniversario de la fecha de emisión, al 100% del saldo insoluto a capital de la Serie de que se trate, en cualquier día de pago de interés. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

Al 31 de diciembre de 2018 la razón de deuda financiera sobre patrimonio total se encontraba en 4.95 excediendo el máximo establecido en el prospecto informativo de emisión de bonos, lo cual constituye un incumplimiento en las Obligaciones de Hacer. Actualmente, la Compañía se encuentra en un proceso de reestructuración de su deuda financiera, evaluando diversos escenarios, con lo cual esperan revertir la situación de incumplimiento. (Véase Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2017 y de acuerdo con MMG Bank, Corp. (Agente Registrador y Pagador de las Series "B", "C", "D", "E", "F", "G" y "H") el indicador de deuda financiera sobre patrimonio total se calculó excluyendo los bonos Clase "B" administrados por Banco General, S. A. (Agente de Pago, Registros y Transferencia) que para estos propósitos se consideraban como parte del patrimonio de la Compañía, por lo tanto, no resultó en un incumplimiento a esa fecha.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantenía colocado en el mercado valores comerciales negociables, debido a que su vencimiento fue en julio de 2018 y no se realizaron nuevas emisiones.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los valores negociables por pagar, se detalla a continuación:

Valores comerciales negociables por pagar	4,514,000
Costos de financiamiento diferido	<u>(9,560)</u>
Total	<u>4,504,440</u>

13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2018	2017
En el Estado de Situación Financiera		
Cuentas por cobrar – otras compañías relacionadas	<u>1,180,775</u>	<u>490,543</u>
Cuentas por pagar:		
Otras compañías relacionadas	9,076,122	4,747,869
Accionista	<u>2,027,750</u>	<u>159,250</u>
	11,103,872	4,907,119
Préstamos por pagar:		
Otras compañías relacionadas	<u>3,000,000</u>	<u>-</u>
Total de cuentas y préstamos por pagar	14,103,872	4,907,119
Menos: Porción circulante	<u>(6,898,246)</u>	<u>(4,907,119)</u>
Porción no circulante	<u>7,205,626</u>	<u>-</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

Préstamo con Inmobiliaria Hentolwol, S. A. por el valor de B/.3,000,000, con tasa de interés anual del 5.5% más FECl, vigencia de diez (10) años y pago a realizarse en 119 cuotas mensuales a capital e intereses y FECl por B/.34,213 y un pago final por el saldo insoluto.

	2018	2017
Transacciones		
Ingresos por alquiler:		
Compañías relacionadas	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
Ingresos por servicios administrativos:		
Compañías relacionadas	<u>72,000</u>	<u>72,000</u>
Otras transacciones con compañías relacionadas:		
	2018	2017
Compras	<u>13,083,279</u>	<u>13,268,451</u>
Gastos de alquiler	<u>562,416</u>	<u>566,020</u>
Gastos de servicios de computadora	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
Compensación del personal ejecutivo clave	<u>581,403</u>	<u>678,113</u>

Con fecha 25 de julio de 2018, el accionista Hentol, S. A. (propietario del 100% de las acciones de Franquicias Panameñas, S. A.) realizó aporte para capitalización en el patrimonio de la Compañía por la suma de siete millones de balboas (B/.7,000,000).

Escisión parcial de patrimonio

Tal como se indica en la Nota 1, en el año 2017 el accionista aprobó la escisión de la Compañía por medio de la división y el traspaso de ciertos activos, pasivos y patrimonio por un monto de B/.6,101,636 a su valor en libros, como se indica a continuación:

Activos	
Cuentas por cobrar a otras compañías relacionadas	5,428,060
Inversión en asociada	2,434,917
Propiedades y mejoras, neto	<u>581,119</u>
	<u>8,444,096</u>
Pasivo	
Cuentas por pagar	<u>2,342,460</u>
Patrimonio	
Utilidades no distribuidas	<u>6,101,636</u>

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

La Compañía recibió durante el primer trimestre de 2018 aportes en efectivo por parte de Hentol, S. A. (accionista) e Inmobiliaria Hentolwol, S. A. (compañía relacionada) por B/.459,250 y B/.2,100,000, respectivamente.

14. Compromisos

Contratos de Arrendamientos Operativos

En el curso normal de negocios, la Compañía mantenía compromisos por contratos no cancelables de arrendamientos de propiedades en alquiler. Los montos de los compromisos por alquileres son los siguientes: B/.4,377,776 en el 2018. Los gastos del alquiler se incluyen en los gastos de ventas, generales y administrativos.

Los pagos mínimos futuros sobre operaciones no cancelables de arrendamiento operativo se presentan a continuación:

	2018	2017
Menos de un año	4,752,487	4,299,244
Mayor a un año y menor a 5 años	26,475,280	13,286,925
Mayor a 5 años	21,601,363	13,248,468

Línea de crédito

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía convenio de línea de crédito con Banco General, S. A. por B/.6,000,000 (2017: B/.6,000,000) con una tasa de interés de 5.50%. Las utilizaciones de la línea de crédito por préstamos al 31 de diciembre de 2018 fueron de B/.5,990,000 (2017: B/.6,890,000) y por sobregiros bancarios de B/.527,946 en 2017.

Franquicias Panameñas, S. A.
(Subsidiaria 100% de Hentol, S. A.)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

15. Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

	2018	2017
Salarios y otros beneficios	30,927,832	29,163,896
Depreciación y amortización (Notas 7 y 8)	8,133,651	7,699,745
Servicios públicos	7,145,341	6,617,025
Propaganda	6,187,404	6,263,361
Regalía – franquicias	5,893,842	6,237,793
Gastos de alquiler	4,989,603	4,628,551
Mantenimientos y reparaciones	2,431,749	2,077,214
Suministros de aseo y limpieza	1,148,321	1,223,006
Impuestos	1,106,578	1,072,471
Servicios de Call Center	939,626	956,774
Gas	853,649	744,985
Seguridad	814,067	840,468
Gastos de organización	755,843	1,082,466
Comisiones	573,159	564,553
Servicios profesionales	558,099	546,535
Licencias	490,789	498,329
Viajes y transporte	349,997	327,070
Gastos de automóviles	297,288	354,064
Red de datos	221,470	219,300
Uniformes	203,893	223,891
Seguros	198,736	185,654
Útiles de oficina	138,064	163,104
Servicio de computadora	120,000	120,000
Bienestar laboral	27,075	87,655
Provisión para cuentas incobrables (Nota 5)	22,836	27,733
Otros	<u>1,063,485</u>	<u>805,521</u>
	<u>75,592,397</u>	<u>72,731,164</u>

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

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 (CAIR)).

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.

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:

	2018	2017
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	<u>(7,759,678)</u>	<u>(2,184,307)</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta	<u> -</u>	<u> -</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 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó ambos cálculos del impuesto sobre la renta (bajo el método tradicional y el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta CAIR). Al resultar una tasa efectiva mayor bajo el cálculo alternativo, la Compañía presentará una solicitud de no aplicación del CAIR, soportado de igual forma en la pérdida financiera incurrida, la cual en opinión de la Administración de la Compañía, se espera resulte favorable por parte de las autoridades fiscales.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Expresado en balboas)

16. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La solicitud de no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) correspondiente al año 2017, fue aprobada por la Autoridad Fiscal (DGI) mediante resolución No.201-6241.

Para el año 2015, la solicitud de no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) fue rechazado por la Dirección General de Ingresos; sin embargo, posteriormente fue sometido un recurso de reconsideración ante la autoridad fiscal, y en opinión de la Administración de la Compañía, se espera obtener un resultado favorable por parte de esta Autoridad.

17. Contingencias

En el curso normal del negocio, la Compañía está sujeta a diversos reclamos y posibles acciones legales.

La Compañía mantiene abierto un proceso ordinario de reparación de daños y perjuicios en la cual actúa como parte demandada por una cuantía de B/.5,000,000. De acuerdo con la opinión de los asesores legales y de la Administración de la Compañía, la demanda ya pasó la fase de pruebas, contrapruebas y objeciones y se encuentran a la espera que el Tribunal las admita. Se trata de un caso difícil; sin embargo, le corresponde a la parte demandante probar la culpa o negligencia de la Compañía y luego los perjuicios y monto de los mismos. Considerando la etapa procesal del caso, no se puede anticipar un resultado.