

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado el **31 de diciembre de 2012**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

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

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

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

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

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 366-12 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), según las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: gerfinanzas@franpan.com

I PARTE

Franquicias Panameñas, S. A. es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, desde el 24 de octubre de 1972, mediante Escritura Pública No. 6891 de la Notaria 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

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

La actividad principal de Franquicias Panameñas, S. A., es la operación y manejo de restaurantes de cadenas de comida rápida, bajo el sistema de franquicias internacionales de venta de pollo frito, pizzas, tacos, emparedados y heladería. La mayoría de sus operaciones están localizadas en la ciudad de Panamá, además mantiene restaurantes en las ciudades de David, Santiago, Chitré, Colón, Chorrera y Coronado.

En la actualidad Franquicias Panameñas, S. A., opera restaurantes de cinco importantes marcas internacionales, a saber: KFC, Pizza Hut, Taco Bell, Dairy Queen y Quizno's Sub, adicionalmente mantiene una operación industrial de fabricación y distribución de helados y otras novedades bajo su propia marca "TOPSI".

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La razón de liquidez de Franquicias Panameñas, S. A., mostrada a diciembre de 2012 es de 0.75 veces, reflejando una variación de 0.06 respecto al tercer trimestre del año 2012, que era 0.69 veces, esta variación corresponde principalmente a un efecto neto por el aumento en el rubro de efectivo reflejado al cierre del periodo 2012.

El total de activos corrientes al 31 de diciembre de 2012 asciende a B/.11.5 millones, mostrando un aumento de 11.5% ó B/.1,182,770 comparado al trimestre anterior finalizado el 30 de septiembre de 2012, que fue de B/.10.3 millones.

Los pasivos corrientes muestran al cierre del cuarto trimestre del año 2012 un incremento neto de B/.274,540 o 1.8% respecto al trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2012, esta variación se compone principalmente por el incremento correspondiente a la porción corriente de la deuda financiera y a la disminución reflejada en las cuentas por pagar a proveedores y en el renglón otros pasivos acumulados por B/.1,332,345 y -B/.1,057,805 respectivamente,

B. Recursos de Capital

Los pasivos totales de Franquicias Panameñas al 31 de diciembre de 2012 muestran un monto de B/.71.7 millones, que representa un aumento de 3.4% respecto al trimestre anterior que terminó el 30 de septiembre de 2012, que era de B/.69.3 millones.

Al 31 de diciembre de 2012 Franquicias Panameñas muestra los siguientes índices: deuda / capital 7.37; deuda financiera / capital 3.84; en comparación estos mismos índices se mostraban al 30 de septiembre de 2012 así: deuda / capital de 7.45 y deuda financiera / capital 3.72 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012, la empresa mantiene utilidades no distribuidas acumuladas de B/.6,754,518, reflejando un aumento de 6.8% respecto a las utilidades no distribuidas acumuladas al 30 de septiembre de 2012, esta variación corresponde al producto neto de los resultados generados en el cuarto trimestre de 2012.

C. Resultados de las Operaciones

Las ventas acumuladas de Franquicias Panameñas el 31 de diciembre de 2012 ascienden a B/.87.0 millones vs B/.77.6 millones para el mismo periodo de 2011, para un incremento de 12.1%, la utilidad en operaciones al 31 de diciembre de 2012 fue de B/.3,116,226 comparado con B/.3,387,868 para el mismo periodo de 2011, para una variación de 8.7%

Los gastos de ventas, generales y administrativos al 31 de diciembre de 2012 ascienden a la suma B/.45.7 millones, mientras que a la misma fecha de 2011 fueron de B/.39.1 millones. Los rubros que presentan los principales incrementos son los de Salarios y Otros Beneficios, producto de la contratación de personal para los nuevos restaurantes, además del incremento decretado por el gobierno este año en el salario mínimo; también muestran incrementos importante los servicios públicos (energía, agua y teléfono), adicionalmente se refleja incrementos en el rubro de franquicias (incluye pago de regalías), debido a la entrada de nuevos

restaurantes. El gasto correspondiente a intereses muestra incremento de B/.236,003, debido principalmente al incremento en el nivel de inversión en el rubro de propiedad, planta y equipo realizado respecto al mismo período del 2011.

La ganancia antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (ebitda) para el cuarto trimestre de 2012, asciende a un monto de B/.8,196,667; cobertura de interés (ebitda / intereses) de 3.6 y un ebitda / ventas netas de 9.5%

D. Análisis de perspectivas

El incremento mostrado en las ventas durante el período 2012 corresponde principalmente a la apertura de nuevos restaurantes, los mismos restaurantes ya existentes en el período 2011 han mostrado un nivel de venta muy similar al del período 2011. Durante los tres primeros trimestres del período 2012 Franquicias Panameñas, S. A. abrió 11 restaurantes nuevos y realizó la remodelación de 3 restaurante existente.

En cuanto a ventas; para el año de 2013 se estima un incremento aproximado en ventas totales de restaurantes de 15% en base a cifras presupuestadas.

Durante el primer trimestre del año de 2013 Franquicias Panameñas realizará la apertura de tres (3) nuevos restaurante, además de la remodelación de un (1) restaurante, en el área este de la provincia de Panamá y en el interior de la república, adicionalmente durante el año 2013 se proseguirá la expansión en el canal de domicilio de la franquicia *Pizza Hut* a través de los locales *Pizza Hut Delivery*, como también nuevos locales de la franquicia *Dairy Queen*, de igual forma se proseguirá con el plan de remodelaciones de restaurantes existentes y algunas aperturas (en menor escala), de nuevos restaurantes de nuestras franquicias *KFC* y *Pizza Hut*.

Los anteriores comentarios se refieren a expectativas a futuro, por lo que poseen características de incertidumbre, por lo cual están fuera del control del Emisor.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL 31/12/12	TRIMESTRE AL 30/09/12	TRIMESTRE AL 30/06/12	TRIMESTRE AL 31/03/12
Ventas o Ingresos Totales	87,033,636	63,239,825	41,130,690	20,069,734
Margen Operativo	0.97%	0.42%	-0.50%	-0.39%
Gastos Generales y Administrativos	45,716,649	33,263,169	21,966,984	10,733,424
Utilidad o Pérdida Neta	633,550	200,614	-204,808	-78,220
Acciones emitidas y en circulación	600	600	600	600
Utilidad o Pérdida por Acción	1,056	334	-341	-130
Depreciación y Amortización	5,080,441	3,774,337	2,500,315	1,237,610
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 31/12/12	TRIMESTRE AL 30/09/12	TRIMESTRE AL 30/06/12	TRIMESTRE AL 31/03/12
Activo Circulante	11,485,796	10,303,026	10,413,483	9,913,121
Activos Totales	81,450,726	78,627,710	77,408,189	74,868,032
Pasivo Circulante	15,251,115	14,976,575	14,561,792	13,201,830
Deuda a Largo Plazo	29,995,848	28,586,042	29,114,204	29,335,979

Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Utilidades Retenidas	6,754,518	6,321,582	5,916,160	6,452,744
Patrimonio Total	9,733,854	9,300,918	8,877,842	9,414,426
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	683	683	0	0
Deuda Total/Patrimonio	7.37	7.45	7.72	6.95
Capital de Trabajo	-3,765,319	-4,673,549	-4,148,309	-3,288,709
Razón Corriente	0.75	0.69	0.72	0.75
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0.37	0.16	-0.18	-0.14

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino Trimestral de Franquicias Panameñas, S. A., al 31 de diciembre de 2012.

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta al presente informe el certificado del fiduciario, que a continuación se detalla:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BG Trust, Inc.	Franquicias Panameñas, S. A.	US\$10,000,000
MMG Trust	Franquicias Panameñas, S. A.	US\$15,000,000

V PARTE DIVULGACIÓN

El medio de divulgación por el cual Franquicias Panameñas, S. A., divulgará el Informe de Actualización Trimestral, 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 28 de febrero de 2013.

Representante legal



David Henriquez L.

Vicepresidente y Representante Legal

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



BGT

BG Trust,
Inc.

13(302-01)043-19

18 de enero de 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la serie A de la emisión de bonos por US\$17,000,000.00 realizada por **FRANQUICIAS PANAMEÑAS, S.A.**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

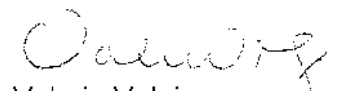
1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$10,000,000.00** sobre ciertas fincas propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S.A. (Garante Hipotecario), según se detalla en la Escritura Pública No.6,274 del 15 de marzo de 2010, adicionada por la Escritura Pública No.8962 de 19 de abril de 2010, inscrita a la Ficha 477548, Documento 1761250 de la Sección de Hipotecas del Registro Público, y sus posteriores modificaciones.
2. Endoso de las pólizas de seguro de las fincas hipotecadas.

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

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm

CERTIFICACIÓN

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

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

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

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

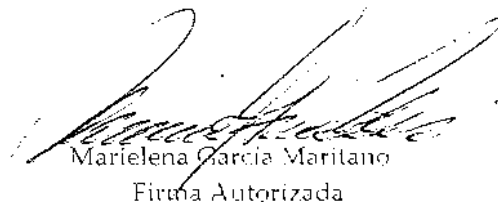
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas No. 3.29620 de Assicurazioni Generali S.p.A. (Generali) vigentes al 15 de noviembre de 2013.

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

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada



Franquicias Panameñas, S. A.

**Informe y Estados Financieros Interinos correspondiente al
Cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2012.**

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Franquicias Panameñas, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Franquicias Panameñas, S. A., en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

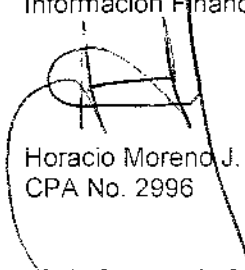
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Franquicias Panameñas, S. A. al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera



Horacio Moreno J.
CPA No. 2996

28 de febrero de 2013
Panama, República de Panama

Franquicias Panameñas, S. A.

Índice para los Estados Financieros Interinos 31 de diciembre de 2012

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio del Accionista	5
Estado de Flujos de Efectivo	6 - 7
Notas a los Estados Financieros	8 - 25

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	B/. 2.845,065	B/. 1.070,655
Cuentas por cobrar - terceros, neto (Nota 4)	1.188,569	786,625
Inventarios, neto (Nota 5)	6.130,158	5.674,271
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	703,565	533,710
Gastos pagados por anticipado	<u>618,439</u>	<u>585,059</u>
Total de activos circulantes	<u>11,485,796</u>	<u>8,650,320</u>
Activos no circulantes		
Inversión en asociada (Nota 6)	1,877,669	1,877,669
Propiedades, planta, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto, (Nota 7)	33,311,489	32,579,940
Franquicias, neto (Nota 8)	1,143,102	1,166,530
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 11)	30,272,416	24,858,674
Otros activos	<u>3,360,254</u>	<u>3,139,423</u>
Total de activos no circulantes	<u>69,964,930</u>	<u>63,622,236</u>
Total de activos	<u>B/. 81,450,726</u>	<u>B/. 72,272,556</u>
Pasivos y Patrimonio del Accionista		
Pasivos circulantes		
Porción corriente de préstamos bancarios a corto plazo (Nota 9)	B/. 1,389,939	B/. 4,498,773
Porción corriente de arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 10)	30,500	28,514
Porción corriente de Bonos Corporativos (Nota 15)	5,928,571	1,428,571
Cuentas por pagar - proveedores	5,937,696	5,526,059
Cuentas por pagar - accionistas	-	-
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>1,964,409</u>	<u>1,464,106</u>
Total de pasivos circulantes	<u>15,251,115</u>	<u>12,946,023</u>
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 9)	6,342,359	15,131,718
Arrendamiento financiero a largo plazo (Nota 10)	10,631	41,131
Bonos Corporativos a largo plazo (Nota 15)	23,642,858	13,071,429
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 11)	25,180,549	20,416,923
Provisión para prima de antigüedad	<u>1,289,360</u>	<u>1,172,687</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>56,465,757</u>	<u>49,833,888</u>
Total de pasivos	<u>71,716,872</u>	<u>62,779,911</u>
Compromisos y contingencias (Nota 12)		
Patrimonio del accionista		
Capital en acciones: 600 acciones comunes, emitidas y en circulación, sin valor nominal	5,949,063	5,949,063
Acciones en tesorería, al costo (Nota 15)	(2,949,063)	(2,949,063)
Impuesto complementario	(20,664)	(38,318)
Utilidades no distribuidas	<u>6,754,518</u>	<u>6,530,963</u>
Total de patrimonio del accionista	<u>9,733,854</u>	<u>9,492,645</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista	<u>B/. 81,450,726</u>	<u>B/. 72,272,556</u>

Las notas en las páginas 8 a 25 son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
Ingresos		
Ventas netas	B/. 86,459,379	B/. 77,277,908
Costo de ventas	<u>(33,120,320)</u>	<u>(30,726,189)</u>
Utilidad bruta	<u>53,339,059</u>	<u>46,551,719</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos (Notas 11 y 13)	(45,716,649)	(39,115,105)
Depreciación y amortización	(5,080,441)	(4,383,674)
Ingresos por alquileres (Nota 11)	25,800	26,850
Otros ingresos (Nota 11)	<u>548,457</u>	<u>308,078</u>
	<u>(50,222,833)</u>	<u>(43,163,851)</u>
Utilidad en operaciones	3,116,226	3,387,868
Gasto de intereses	(2,271,493)	(2,035,490)
Participación en asociada (Nota 6)	<u>0</u>	<u>145,191</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	844,733	1,497,569
Provisión de impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(211,183)</u>	<u>(336,656)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 633,550</u>	<u>B/. 1,160,913</u>

Las notas en las páginas 8 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.



Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio del Accionista

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Acciones en Tesorería</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Utilidades No Distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	B/. 3,000,000	B/. -	B/. (38,318)	B/. 6,530,963	B/. 9,492,645
Dividendos pagados	-	-	-	(410,000)	(410,000)
Impuesto Complementario			17,654		17,654
Utilidad neta	-	-	-	633,550	633,550
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>B/. 3,000,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. (20,664)</u>	<u>B/. 6,754,513</u>	<u>B/. 9,733,849</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	B/. 3,000,000	B/. -	B/. (20,664)	B/. 6,340,050	B/. 9,319,386
Dividendos pagados	-	-	-	(970,000)	(970,000)
Impuesto complementario	-	-	(17,654)		(17,654)
Utilidad neta	-	-	-	1,160,913	1,160,913
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>B/. 3,000,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. (38,318)</u>	<u>B/. 6,530,963</u>	<u>B/. 9,492,645</u>

Las notas en las páginas 8 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Utilidad neta	B/. 633,550	B/. 1,497,569
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	5,080,042	4,383,674
Participación en asociada	-	(145,191)
Pérdida neta por descarte de activos fijos	37,651	324
Gasto de intereses	2,271,493	0
Provisión para prima de antigüedad neto de pagos	116,673	120,091
Amortización de franquicias	145,666	119,075
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar - clientes	(401,944)	(93,911)
Aumento en cuentas por cobrar – compañías relacionadas	(5,413,742)	(4,030,779)
Aumento en inventarios	(455,887)	(1,170,809)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(33,380)	(140,660)
Aumento en franquicias	(122,132)	(327,520)
Aumento en otros activos	(220,831)	(351,987)
Aumento en impuesto sobre la renta pagado por anticipado	(169,855)	186,082
Aumento en cuentas por pagar - proveedores	411,637	1,227,132
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas	4,763,626	823,611
Aumento en otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	500,303	(71,533)
Impuesto sobre la renta pagado	0	(870,366)
Intereses pagados	<u>(2,271,493)</u>	<u>(2,035,490)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>4,871,378</u>	 <u>(880,697)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	(5,849,242)	(9,117,291)
Inversión en asociada	<u>0</u>	<u>(23,000)</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	 <u>(5,849,242)</u>	 <u>(9,140,291)</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo - Continuación

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Aumento o Disminución en sobregiro bancario	B/. -	B/. -
Disminución en préstamos bancarios	(11,898,193)	11,056,019
Disminución en Arrendamiento financiero por pagar	(28,514)	-
Aumento en impuesto complementario	17,654	(17,654)
Dividendos pagados	(410,000)	-
Emisión de Bonos	<u>(15,071,429)</u>	<u>(1,428,571)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>2,752,376</u>	<u>9,609,794</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	1,774,510	(411,194)
Efectivo al inicio del año	<u>1,070,655</u>	<u>1,481,849</u>
Efectivo al final del año	<u>B/. 2,845,167</u>	<u>B/. 1,070,655</u>
Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo		
Utilidades no distribuidas	B/. 410,000	B/. 970,000
Dividendos declarados no pagados	B/. (410,000)	B/. (970,000)

Las notas en las páginas 8 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

1. Organización y Operaciones

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

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

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 31 de diciembre de 2012.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

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

Base de Preparación

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

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



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

Base de Preparación (continuación)

(a) Norma y enmienda efectivas en el 2009

La siguiente norma e interpretación es mandataria para los períodos contables que inician en o después del 1 de enero de 2009, pero no son relevantes a las operaciones de la Compañía:

- NIC 1. Presentación de Estados Financieros (revisada), efectiva para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2009. La norma revisada requiere que todas las partidas no relacionadas a los accionistas (partidas de ingresos y gastos) del estado de cambios en el patrimonio se presenten en un estado de desempeño financiero; sin embargo, las entidades tienen la opción de presentar un solo estado de utilidades integrales o dos estados (un estado de resultados y un estado de utilidades integrales). Esta norma no tuvo impacto en las operaciones, ya que la Compañía no tiene partidas que requieran de la presentación de un estado de utilidades integrales.
- NIIF 7, Instrumentos Financieros - Divulgaciones (enmienda). (efectiva desde el 1 de enero de 2009). La enmienda se refiere a mejoras en las divulgaciones de medición del valor razonable y riesgo de liquidez. En particular, la enmienda requiere divulgación del valor razonable por nivel de jerarquía. La adopción de esta norma solamente resulta en divulgación adicionales, por lo que no tiene impacto en las operaciones de la Compañía.

(b) Norma vigente para los períodos contables de la Compañía que inician en o después del 1 de enero de 2010 o períodos posteriores, pero que la Compañía no ha adoptado con anticipación

- NIIF 9 - Instrumentos financieros: Fase 1, clasificación y medición (efectiva desde el 1 de enero de 2003). La Compañía considera que la adopción de esta norma no tendría un efecto significativo en los estados financieros.

Inversión en Asociada

Las inversiones en acciones comunes con una participación entre el 20% y el 50% y en el que se ejerce una influencia significativa, están registradas bajo el método de participación. Bajo este método, la participación de la Compañía en los resultados de la asociada se reconoce en el estado de resultados.



Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

Cuentas por Cobrar

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

Inventarios

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

Reconocimiento de Ingresos

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

Ventas de Bienes

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

Alquileres

Ingresos por alquileres son reconocidos cuando el servicio es prestado al cliente. Ingreso por dividendos, cuando la Compañía obtiene el derecho a recibir su pago en concepto de dividendo.



Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

Propiedades, Planta, Equipos y Mejoras a la Propiedad Arrendada

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

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

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

Las propiedades, planta, equipos y mejoras son revisados para pérdidas por deterioro siempre que eventos o cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros no puede ser recuperable. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libro 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 basada en los términos de los contratos respectivos.

Arrendamientos Financieros

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

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

Arrendamientos Financieros (continuación)

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

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

Beneficios a Empleados

Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía

De acuerdo con el Código Laboral de la República de Panamá, los empleados con un contrato indefinido de trabajo tienen derecho a recibir, a la terminación de la relación laboral, una prima de antigüedad, equivalente a una semana de salario por cada año de trabajo, determinada desde la fecha de inicio de la relación laboral. En adición, la Ley No.44 de 1995 establece que las compañías deben realizar una contribución a un Fondo de Cesantía para cubrir los pagos por prima de antigüedad. Esta contribución es determinada en base a la compensación pagada a los empleados. El aporte para los doce meses del año ascendió a B/.270.157.20., (2011: B/.224.437.55).

Seguro Social

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

Cuentas por Pagar - Comerciales

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



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

Financiamientos

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

Provisiones

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

Impuesto sobre la Renta

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

Capital en Acciones

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

Unidad Monetaria

Los estados financieros se expresan en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está y se ha mantenido a la par con el dólar (US\$), unidad monetaria de los Estados Unidos de América desde antes de la fecha de inicio de operaciones de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo y cuentas por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída. El efectivo en banco es depositado en instituciones de solidez financiera. Para la administración del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar - comerciales, la Compañía mantiene políticas para asegurarse 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 hacer 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.



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado

Riesgo Cambiario

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

Riesgo de Precio

La Compañía no está expuesta al riesgo de precio, principalmente por no mantener inversiones disponibles para la venta e inversiones a valor razonable a través de resultados. La Compañía opera en un mercado de libre competencia.

La Compañía no está sujeta a riesgo de precio de compra de mercancía, ya que sus proveedores de mercancía son compañías relacionadas con las cuales se establece un precio de compra estándar anual.

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 balance. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo:

	<u>Menos de un año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
31 de diciembre de 2012			
Préstamos bancarios	B/. 1.389,939	B/. 6.052,234	B/. 290.125
Bonos Corporativos	5.928,571	16,642,857	7.000.000
Arrendamiento financieros	30,500	10.631	-
Cuentas por pagar - comerciales	5,937,696	-	-
Cuentas por pagar – Cía relacionada		25,180,549	
Otras cuentas por pagar	1.964,409	-	-
31 de diciembre de 2011			
Préstamos bancarios	B/. 4.498,773	B/. 13,570,020	B/. 1.431,086
Arrendamiento financieros	28.514	41,131	
Bonos Corporativos	1.428.573	8.461,050	12.124.000
Cuentas por pagar - comerciales	5.526,059	-	-
Cuentas por pagar – Cía relacionada		20,416,923	
Otras cuentas por pagar	1,464,106	-	-

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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 que se muestran en el balance general menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El total del capital está determinado como el total del patrimonio, más la deuda neta.

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

	2012	2011
Total de préstamos y arrendamientos por pagar (Notas 9 y 11)	B/. 37,344.858	B/. 34,200.136
Menos: Efectivo	<u>2,845.065</u>	<u>1,070.655</u>
Deuda neta	34,499,793	33,129,481
Total de patrimonio	<u>9,733,854</u>	<u>9,492,645</u>
Total de capital	<u>B/. 44,233,647</u>	<u>B/. 42,622,126</u>
Razón de apalancamiento	<u>78%</u>	<u>78%</u>

Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	2012	2011
Clientes	B/. 887,975	B/. 526,271
Otros	<u>345,471</u>	<u>305,231</u>
	1,233,446	831,502
Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(44,877)</u>	<u>(44,877)</u>
	<u>B/. 1,188,569</u>	<u>B/. 786,625</u>

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

	2012	2011
Cuentas por cobrar corrientes	B/. 797,967	B/. 423,910
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	301,722	124,620
Cuentas por cobrar deterioradas	<u>133,757</u>	<u>282,972</u>
Total	<u>B/. 1,233,446</u>	<u>B/. 831,502</u>

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

El movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables es el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	B/. 44,877	B/. 44,877
Provisión del período	-	-
Castigos	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 44,877</u>	<u>B/. 44,877</u>

Las cuentas por cobrar vencidas no deterioradas son menores a 90 días y no presentan problemas de cobrabilidad. Las cuentas por cobrar deterioradas.

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

5. Inventarios

Los inventarios se presentan a continuación:

	2012	2011
Materia prima	B/. 353,264	B/. 337,668
Productos terminados	49,380	33,263
Partes y piezas	558,170	455,412
Suministros y otros	4,860,795	3,963,437
Inventario en tránsito	<u>308,551</u>	<u>884,491</u>
	<u>B/. 6,130,158</u>	<u>B/. 5,674,271</u>

6. Inversión en Asociada

La inversión en Compañía Frutera del Atlántico, S. A. corresponde a la participación del (2011: 34.8%). Esta Compañía tiene como actividad principal la siembra, cultivo de árboles de teca y ganadería.

El movimiento de esta inversión se presenta a continuación:

	2012	2011
Saldo neto al inicio de año	B/. 1,877,669	B/. 1,709,478
Aportes del año	-	23,000
Participación en los resultados del año	<u>0</u>	<u>145,191</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 1,877,669</u>	<u>B/. 1,877,669</u>



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

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

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras a la Propiedad</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Mobiliario, Construcción Enseres y Automóviles</u>	<u>en Proceso</u>	<u>Total</u>
(Expresado en Balboas de la República de Panamá)							
31 de diciembre de 2012							
Costo							
Saldo al inicio del año	306.627	787.010	23.060.003	24.535.412	5.395.735	1.574.420	53.659.207
Adiciones	-	-	469.094	919.039	216.282	4.244.827	5.849.242
Retiros	-	-	-203.779	-20.737	-74.296	-	-298.812
Capitalización de construcciones en proceso	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.147.269</u>	<u>1.200.984</u>	<u>99.863</u>	<u>-3.448.116</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre 2012	<u>306.627</u>	<u>787.010</u>	<u>25.472.587</u>	<u>26.634.698</u>	<u>5.637.584</u>	<u>2.371.131</u>	<u>61.209.637</u>
Depreciación y amortización acumuladas							
Saldo al inicio de año	-	590.457	7.025.162	12.892.815	2.570.833	-	23.079.267
Depreciación y amortización	-	21.752	2.312.997	2.299.727	145.566	-	5.080.042
Retiros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-186.058</u>	<u>-14.284</u>	<u>-60.819</u>	<u>-</u>	<u>-261.161</u>
Saldo al final de año	<u>-</u>	<u>612.209</u>	<u>9.152.101</u>	<u>15.178.258</u>	<u>2.955.580</u>	<u>-</u>	<u>27.898.148</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre 2012	<u>306.627</u>	<u>174.801</u>	<u>16.320.486</u>	<u>11.456.440</u>	<u>2.682.004</u>	<u>2.371.131</u>	<u>33.311.489</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras a la Propiedad</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Mobiliario, Construcción Euseres y Automóviles en Proceso</u>	<u>Total</u>	
(Expresado en Balboas de la República de Panamá)							
31 de diciembre de 2011							
Costo							
Saldo al inicio del año	306.627	787.010	18.538.421	20.110.294	4.750.248	2.544.611	47.037.211
Adiciones	-	-	127.587	2.060.177	220.038	6.779.134	9.186.936
Retiros	-	-	-544.502	-17.515	-2.923	-	-564.940
Traslado	-	-	4.938.497	2.382.456	428.372	-7.749.325	-
Saldo al final de año	<u>306.627</u>	<u>787.010</u>	<u>23.060.005</u>	<u>24.535.412</u>	<u>5.395.733</u>	<u>1.574.420</u>	<u>55.639.207</u>
Depreciación y amortización acumuladas							
Saldo al inicio de año	-	561.295	5.529.935	10.997.411	2.171.368	-	19.260.209
Depreciación y amortización	-	29.162	2.039.729	1.912.595	402.138	-	4.383.674
Retiros	-	-	-544.502	-17.191	-2.923	-	-564.616
Saldo al final de año	<u>-</u>	<u>590.457</u>	<u>7.025.162</u>	<u>12.892.815</u>	<u>2.570.533</u>	<u>-</u>	<u>23.079.267</u>
Valor neto en libros							
al 31 de diciembre 2011	<u>306.627</u>	<u>196.553</u>	<u>16.034.841</u>	<u>11.642.597</u>	<u>2.824.902</u>	<u>1.574.420</u>	<u>32.579.940</u>

8. Franquicias, al Costo

Las franquicias se presentan a continuación:

	2012	2011
Costo	B/. 1.975.025	B/. 1.852.893
Amortización acumulada	<u>(832.031)</u>	<u>(686.363)</u>
	<u>B/. 1.142.994</u>	<u>B/. 1.166.530</u>

El movimiento de las franquicias es el siguiente:

	2012	2011
Saldo neto al inicio	B/. 1.166.529	B/. 958.085
Adiciones	122.132	327.520
Amortización	<u>(145.666)</u>	<u>(119.075)</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 1.142.994</u>	<u>B/. 1.166.530</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

9. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

	2012	2011
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses con vencimientos en el 2012 y 2014, tasa de interés anual de 5.50%	B/. -	B/. 3,805,464
Banco General, S. A. Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía fiduciaria, con vencimientos en el 2012 y 2018, tasa de interés anual de 4.50%	7,732,298	6,901,190
The Bank of Nova Scotia Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantías de inmuebles, muebles y fianzas comerciales, con vencimientos en el 2013 y 2017, tasa de interés anual de 2% más Libor 6 meses, o tasa mínima de interés anual de 4.50%.	-	8,923,837
	7,732,298	19,630,491
Menos: Porción corriente de préstamos bancarios	<u>1,389,939</u>	<u>4,498,773</u>
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>B/. 6,342,359</u>	<u>B/. 15,131,718</u>

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. Véase la estructura de vencimiento de los préstamos a continuación:

	2012	2011
A un año	B/. 1,389,939	B/. 4,498,773
De 1 a 5 años	6,052,234	13,583,080
Más de 5 años	<u>290,125</u>	<u>1,548,638</u>
	<u>B/. 7,732,298</u>	<u>B/. 19,630,491</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

10. Arrendamiento Financiero por Pagar

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

	2012	2011
Menos de 1 año	B/. 32,269	B/. 10,782
De 1 a 3 años	<u>10,855</u>	<u>64,687</u>
Futuros cargos financieros	<u>(1,994)</u>	<u>(5,824)</u>
Valor presente del arrendamiento financiero por pagar	<u>B/. 41,130</u>	<u>B/. 69,645</u>

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

	2012	2011
Menos de 1 año	B/. 30,499	B/. 28,514
De 1 a 3 años	<u>10,631</u>	<u>41,131</u>
	<u>B/. 41,130</u>	<u>B/. 69,645</u>

11. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2012	2011
Saldos		
Cuentas por cobrar	B/. 30,272,416	B/. 24,858,674
Cuentas por pagar	25,180,549	20,416,923
Transacciones		
Ingresos por alquiler	21,000	21,000
Ingresos por servicios administrativos	82,296	88,296
Gastos por servicios	14,778	14,343
Gasto de alquiler	916,653	889,677

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

12. Compromisos y Contingencias

Compromisos de Alquiler

En el curso normal de negocios, la Compañía mantenía compromisos por contratos no cancelables de arrendamientos de propiedad en alquiler. Los valores aproximados de los alquileres son los siguientes: B/.2.100,839 en el 2012 y B/.2.166.899 en el 2013.

Los gastos por los doce meses de propiedades arrendadas por B/.3,076,310 (2011: B/.2,733.855). estaban registrados como parte de los gastos de ventas, generales y administrativos.

13. Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

El detalle de gastos de ventas, generales y administrativos se presenta a continuación

	2012	2011
Salarios y otros beneficios	B/. 20.040.061	B/. 16,432,773
Servicios profesionales	163.158	182,721
Servicios públicos	5,403.637	4,629,829
Propaganda	4,074.902	3,738,362
Franquicias	5,046,879	4,509,666
Manteuimientos y reparaciones	1.452,876	1.277,114
Impuestos	915,665	869,164
Gastos de alquiler	3,076,310	2,733,855
Gas	990,260	965,356
Seguros	192,050	185,596
Viajes y transporte	259,627	246,623
Gastos de automóviles	480,958	433,684
Seguridad	529,831	438,054
Uniformes	253,194	275,195
Útiles de oficina	221,347	208,596
Provisión para cuentas incobrables	0	0
Otros	<u>2.615.894</u>	<u>1.988.515</u>
	B/. 45,716,649	B/.39,115,103

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

14. Impuesto sobre la Renta

La provisión para el impuesto sobre la renta puede ser conciliada con el impuesto sobre la renta mostrado en los estados financieros, así:

	2012	2011
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. <u>844,733</u>	B/. <u>1,497,569</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta	B/. 211,183	B/. 336,656

La ley No. 42 de 15 de marzo de 2010, estableció un cambio a la tasa del impuesto sobre la renta a partir del 1 de enero de 2011, cambiando del 27.5% a un 25%.

A partir del año 2005, la legislación fiscal panameña estableció que los contribuyentes estarán obligados a pagar el impuesto sobre la renta aplicando el 30% sobre el mayor de los siguientes procedimientos: (a) la renta neta gravable calculada por el método normalmente aplicado, es decir, método tradicional o (b) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco por ciento (95.33%) de éste, conocido como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

En el caso, de que por razón del impuesto sobre la renta, el contribuyente incurra en pérdidas o que la tasa efectiva sea superior al treinta por ciento (30%), el mismo podrá elevar una solicitud ante la Dirección General de Ingresos de no aplicación del impuesto mínimo alterno y en su defecto, que se acepte el pago del impuesto sobre la renta en base al método tradicional.

15. Emisión de Bonos Corporativos

Resolución:	Le empresa obtuvo autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, CNV No. 70-10 de 4 de marzo de 2010.
Monto de la emisión:	Diecisiete millones de dólares ofrecidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos, dividido en Bono Serie "A" Diez millones de dólares (US\$10,000,000) y Bonos Serie "B" Siete millones de dólares (US\$7,000,000).

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

Fecha de vencimiento:	Bonos Serie "A" será el 12 de marzo de 2017
Fecha de vencimiento:	Bonos Serie "B" será el 12 de marzo de 2020
Tasa de interés:	Bonos Serie "A" LIBOR 3 meses más 2.75%, sujeto a un mínimo de 6.75% Bonos Serie "B" PRIME más 3.5%, sujeto a un mínimo de 9.0% y máximo de 11.0%
Pago de Capital Bonos Serie A:	El capital de los bonos Serie A será en pagos iguales trimestrales a capital todos los 12 de marzo, 12 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.
Pagos de Capital Bonos Serie B:	El pago a capital de los Bonos de la Serie B será al vencimiento, o una vez se cancele la totalidad de los bonos de la Serie A.
Redención anticipada:	El emisor podrá redimir total o parcialmente los Bonos de la Serie A en forma anticipada, al 100% de su valor nominal.
Subordinación Bonos Serie B:	Los Bonos Serie B no podrán ser redimidos parcial ni totalmente y estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan bonos emitidos y en circulación de la Serie A.
Resolución:	Le empresa obtuvo autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos hasta por la suma de cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000), mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 365-12 de 29 de octubre del 2012.
Monto de la emisión:	Serie A por Quince millones de dólares (US\$15,000,000). los Bonos están emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y en sus múltiplos.
Fecha de vencimiento:	Bonos Serie "A" será el 29 de noviembre de 2017.
Tasa de interés:	Bonos Serie "A" a una tasa fija de 4.25%
Pago de Capital Bonos Serie A:	El capital de los bonos Serie A será en pagos iguales trimestrales a capital todos los 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.
Redención anticipada:	El emisor podrá redimir total o parcialmente los Bonos de la Serie A en forma anticipada, al 100% de su valor a partir del segundo aniversario de la fecha de emisión.

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2012 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

Resolución:	Le empresa obtuvo autorización para la Emisión Pública de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, No. SMV 366-12 del 29 de octubre de 2012.
Monto de la emisión:	Un millón Quinientos Mil Dólares (US\$1,500,000) ofrecidos en forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y en sus múltiplos.
Fecha de vencimiento:	19 de Noviembre de 2013.

