

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

Trimestre terminado el **31 de diciembre de 2013**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

I. Bonos Corporativos (Bf.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 (Bf.33,000,000.00)

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), según las siguientes condiciones:

Serie "A"

Fecha de la Oferta: 29 de octubre del 2012
Monto Emitido de la Serie: Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado de la Serie: Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie A: 29 de noviembre del 2017

Serie "B"

Fecha de la Oferta: 3 de julio del 2013
Monto Emitido de la Serie: Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado de la Serie: Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Fecha de Vencimiento: Bonos Corporativos Serie B: 3 de julio del 2018

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.

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



III. Valores Comerciales Negociables (B/.3,500,000.00)

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)

Serie "A"

Fecha de la Oferta: 19 de octubre de 2012
Monto Emitido de la Serie: Un Millón Quinientos Mil de Dólares (US\$1,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos

Monto Colocado de la Serie: Un Millón Quinientos Mil de Dólares (US\$1,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos

Fecha de Vencimiento: Valores Comerciales Negociables (VCN's): 29 de noviembre de 2014

Serie "B"

Fecha de la Oferta: 3 de julio de 2013
Monto Emitido de la Serie: Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

Monto Colocado de la Serie: Un Millón Noventa y Seis Mil Dólares (US\$1,096,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América emitidos

Fecha de Vencimiento: Valores Comerciales Negociables (VCN's): 3 de julio de 2014

Serie "B"

Fecha de la Oferta: 3 de julio de 2013
Monto Emitido de la Serie: Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

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

Fecha de Vencimiento: Valores Comerciales Negociables (VCN's): 18 de octubre de 2014

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 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

La actividad principal de Franquicias Panameñas, S. A., es la operación y manejo de cadenas de restaurantes de comida rápida, bajo el sistema de franquicias internacionales, dedicadas a la 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 cuatro importantes marcas internacionales, a saber: KFC, Pizza Hut, Taco Bell y Dairy Queen, 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 2013 es de 0.66 veces, reflejando una disminución de .09 veces o 12.0% respecto al tercer trimestre del año 2013, que era 0.75 veces, esta variación corresponde principalmente a un efecto neto por el incremento en los rubros de deuda correspondiente a un emisión de valores comerciales negociables (VCNs) y de las cuentas por pagar a proveedores debido a mayor volumen de compras por temporada alta de fin de año.

El total de activos corrientes al 31 de diciembre de 2013 asciende a B/.12.9 millones, mostrando un disminución de 2.4 ó B/.324,718 comparado al trimestre anterior finalizado el 30 de septiembre de 2013, que fue de B/.13.3 millones.

Los pasivos corrientes muestran al cierre del cuarto trimestre del año 2013 un aumento neto de B/.1,801,240 ó 10.1% respecto al trimestre que terminó el 30 de septiembre de 2013.

B. Recursos de Capital

Los pasivos totales de Franquicias Panameñas al 31 de diciembre de 2013 muestran un monto de B/.51.3 millones, que representa una disminución de 0.5% respecto al trimestre anterior que terminó el 30 de septiembre de 2013, que era de B/.51.0 millones.

Al 31 de diciembre de 2013 Franquicias Panameñas muestra los siguientes índices: deuda / capital 4.69; deuda financiera / capital 3.54; en comparación estos mismos índices se mostraban al 30 de septiembre de 2013 así: deuda / capital de 4.68 y deuda financiera / capital 3.65 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, la empresa mantiene utilidades no distribuidas acumuladas de B/.7,961,981 reflejando un aumento de 0.4% respecto a las utilidades no distribuidas acumuladas al 30 de septiembre de 2013, esta variación corresponde al producto neto de los resultados generados en el tercer trimestre de 2013.

C. Resultados de las Operaciones

Las ventas acumuladas de Franquicias Panameñas al 31 de diciembre de 2013 ascienden a B/.91.2 millones vs B/.86.5 millones para el mismo periodo de 2012, para un incremento de 5.4%, la utilidad en operaciones al 30 de diciembre de 2013 fue de B/.3,800,303 comparado con B/.3,064,928 para el mismo periodo de 2012, para una variación de 24.0%

Los gastos de ventas, generales y administrativos al 31 de diciembre de 2013 ascienden a la suma B/.53.9 millones, mientras que a la misma fecha de 2012 fueron B/.50.9 millones. Los rubros que presentan las principales variaciones son: servicios públicos, que corresponde a los gastos de energía, teléfono, agua y aseo, depreciaciones/amortizaciones y propaganda. El gasto correspondiente a intereses muestra una disminución de -B/.65,523 comparado con el mismo periodo del 2012, debido principalmente a que se ha logrado obtener tasas de interés más favorables.

La ganancia antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (ebitda) al cuarto trimestre de 2013 asciende a un monto de B/.9,434,255; cobertura de interés (ebitda / intereses) de 4.4 y un ebitda / ventas netas de 10.4%

D. Análisis de perspectivas

Dentro del incremento total mostrado en las ventas del año 2013 (\$4.7 millones), 3.6% corresponde a la apertura de nuevos restaurantes. Durante el año 2013 Franquicias Panameñas, S. A. abrió siete (7) nuevos restaurantes.

Durante el cuarto trimestre del año de 2013 Franquicias Panameñas realizó la apertura de dos (2) nuevos restaurantes y la remodelación de dos (2) restaurantes, tanto en la ciudad de Panamá (centro, este y oeste), como en el interior de la república.

Se estima que durante el periodo 2014 Franquicias Panameñas, realizará la apertura trece (13) nuevos restaurantes y remodelará trece (13) restaurantes.

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 31/12/13 | TRIMESTRE AL 30/09/13 | TRIMESTRE AL 30/06/13 | TRIMESTRE AL 31/03/13 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ventas o Ingresos Totales | 91,505,860 | 65,957,073 | 42,986,278 | 21,018,893 |
| Margen Operativo | 1.80% | 2.43% | 2.19% | 0.73% |
| Gastos Generales y Administrativos | 48,324,571 | 34,152,476 | 22,429,838 | 11,252,520 |
| Utilidad o Pérdida Neta | 1,236,637 | 1,203,341 | 705,101 | 115,235 |
| Acciones emitidas y en circulación | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Utilidad o Pérdida por Acción | 2,061 | 2,006 | 1,175 | 192 |
| Depreciación y Amortización | 5,633,951 | 4,085,301 | 2,714,218 | 1,358,457 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | 0 | 0 | 0 | 0 |

| BALANCE GENERAL | TRIMESTRE AL 31/12/13 | TRIMESTRE AL 30/09/13 | TRIMESTRE AL 31/06/13 | TRIMESTRE AL 31/03/13 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Activo Circulante | 12,956,475 | 13,281,193 | 10,483,790 | 12,529,174 |
| Activos Totales | 62,279,054 | 61,969,864 | 58,866,148 | 59,143,230 |
| Pasivo Circulante | 19,573,876 | 17,772,637 | 16,171,725 | 15,105,367 |
| Deuda a Largo Plazo | 29,144,290 | 30,745,291 | 29,906,604 | 29,712,964 |
| Acciones Preferidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital Pagado | 3,000,000 | 3,000,000 | 3,000,000 | 3,000,000 |
| Utilidades Retenidas | 7,961,981 | 7,928,686 | 7,430,448 | 7,060,582 |
| Patrimonio Total | 10,941,317 | 10,908,022 | 10,409,784 | 10,039,918 |
| RAZONES FINANCIERAS: | | | | |
| Dividendo/Acción | 367 | 367 | 367 | 0 |
| Deuda Total/Patrimonio | 4.69 | 4.68 | 4.65 | 4.89 |
| Capital de Trabajo | (6,617,401) | (4,491,444) | (5,687,935) | (3,746,365) |
| Razón Corriente | 0.66 | 0.75 | 0.65 | 0.83 |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | 1.77 | 1.99 | 1.90 | 1.30 |

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino Trimestral de Franquicias Panameñas, S. A., al 31 de diciembre de 2013.

**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\$21,614,285 |

**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 30 de diciembre de 2013.

Representante legal



David Henríquez 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.

14(302-04)014-19

15 de Enero de 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL 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 2013, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

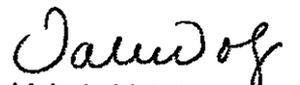
1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$10,000,000.00** sobre ciertas fincas propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S.A. (Garante Hipotecario), según se detalla en la Escritura Pública No.6,274 del 15 de marzo de 2010, adicionada por la Escritura Pública No.8962 de 19 de abril de 2010, 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 2013 el saldo a capital de los Bonos Serie A, B y C emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Veintiún Millones Seiscientos Catorce Mil Doscientos Ochenta y Cinco Dólares con 71/100 (US\$21,614,285.71) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

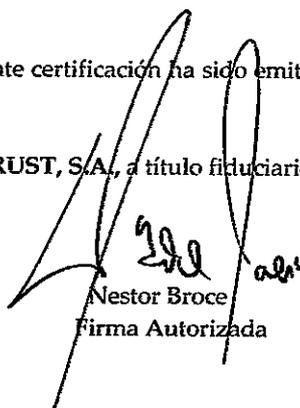
1. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de veintidós (22) fincas de propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público, mediante Escritura Pública No. 30,164 de 5 de diciembre de 2012, adicionada 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.

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).
3. Bienes del fideicomiso consistentes en dinero en efectivo por el monto de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00).

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2014.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Marielena Garcia Maritano
Firma Autorizada

Franquicias Panameñas, S. A.

**Informe y Estados Financieros Interinos
Cuarto trimestre finalizado
al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 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”

Franquicias Panameñas, S. A.

Índice para los Estados Financieros Interinos 31 de diciembre de 2013

| | 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 |

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 2013, 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

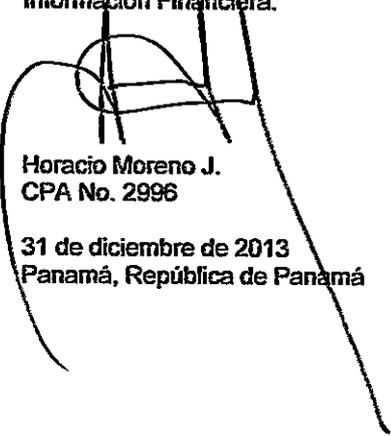
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 2013, 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

31 de diciembre de 2013
Panamá, República de Panamá

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Activos | | |
| Activos circulantes | | |
| Efectivo | B/. 2,003,059 | B/. 2,762,067 |
| Cuentas por cobrar - terceros, neto (Nota 4) | 1,422,415 | 1,200,660 |
| Inventarios, neto (Nota 5) | 8,459,916 | 6,130,158 |
| Impuesto sobre la renta por cobrar | 319,608 | 734,203 |
| Gastos pagados por anticipado | <u>751,477</u> | <u>508,308</u> |
| Total de activos circulantes | <u>12,956,475</u> | <u>11,335,396</u> |
| Activos no circulantes | | |
| Inversión en asociada (Nota 6) | 2,106,303 | 2,068,306 |
| Propiedades, planta, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto, (Nota 7) | 36,455,134 | 33,311,489 |
| Franquicias, neto (Nota 8) | 1,245,036 | 1,143,102 |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 13) | 5,754,170 | 6,158,846 |
| Otros activos | <u>3,761,936</u> | <u>3,328,759</u> |
| Total de activos no circulantes | <u>49,322,579</u> | <u>46,010,502</u> |
| Total de activos | <u>B/. 62,279,054</u> | <u>B/. 57,345,898</u> |
| Pasivos y Patrimonio del Accionista | | |
| Pasivos circulantes | | |
| Porción corriente de préstamos bancarios a corto plazo (Nota 9) | B/. 531,648 | B/. 2,282,600 |
| Porción corriente de arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 10) | 10,631 | 30,500 |
| Porción corriente de Bonos Corporativos (Nota 11) | 5,971,429 | 4,391,081 |
| Valores comerciales negociables (Nota 12) | 3,056,549 | 1,460,549 |
| Cuentas por pagar - proveedores | 5,691,610 | 4,144,560 |
| Cuentas por pagar – compañías relacionadas (Nota 13) | 1,969,947 | 1,751,714 |
| Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | <u>2,342,062</u> | <u>2,047,944</u> |
| Total de pasivos circulantes | <u>19,573,876</u> | <u>16,108,948</u> |
| Pasivos no circulantes | | |
| Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 9) | 1,858,576 | 5,442,359 |
| Arrendamiento financiero a largo plazo (Nota 10) | 0 | 10,631 |
| Bonos Corporativos a largo plazo (Nota 11) | 27,285,714 | 23,492,896 |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13) | 1,232,827 | 1,074,994 |
| Provisión para prima de antigüedad | <u>1,386,744</u> | <u>1,289,360</u> |
| Total de pasivos no circulantes | <u>31,763,861</u> | <u>31,310,240</u> |
| Total de pasivos | <u>51,337,737</u> | <u>47,419,188</u> |
| Compromisos y contingencias (Nota 14) | | |
| 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 | (2,949,063) | (2,949,063) |
| Impuesto complementario | (20,664) | (20,664) |
| Utilidades no distribuidas | <u>7,961,981</u> | <u>6,947,374</u> |
| Total de patrimonio del accionista | <u>10,941,317</u> | <u>9,926,710</u> |
| Total de pasivos y patrimonio del accionista | <u>B/. 62,279,054</u> | <u>B/. 57,345,898</u> |

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

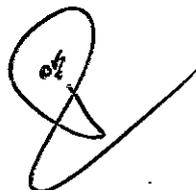
Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|---------------------|
| Ingresos | | |
| Ventas netas | B/. 91,151,970 | B/.86,459,381 |
| Costo de ventas | <u>(33,747,034)</u> | <u>(33,146,282)</u> |
| Utilidad bruta | <u>57,404,936</u> | <u>53,313,099</u> |
| Gastos de ventas, generales y administrativos (Notas 13 y 15) | (53,958,523) | (50,782,514) |
| Ingresos por alquileres (Nota 13) | 60,300 | 108,096 |
| Otros ingresos (Nota 13) | <u>293,590</u> | <u>426,247</u> |
| | <u>(53,604,633)</u> | <u>(50,248,171)</u> |
| Utilidad en operaciones | 3,800,303 | 3,064,928 |
| Gasto de intereses | (2,151,455) | (2,216,978) |
| Participación en asociada (Nota 6) | <u>0</u> | <u>159,554</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 1,648,848 | 1,007,504 |
| Provisión de impuesto sobre la renta (Nota 16) | <u>(412,212)</u> | <u>(181,093)</u> |
| Utilidad neta | <u>B/. 1,236,636</u> | <u>B/. 826,411</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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

| | <u>Capital en Acciones</u> | <u>Acciones en Tesorería</u> | <u>Impuesto Complementario</u> | <u>Utilidades No Distribuidas</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2013 | B/. 5,949,063 | B/.(2,949,063) | B/. (20,664) | B/. 6,947,374 | B/. 9,926,710 |
| Dividendos pagados | | | | (220,000) | (220,000) |
| Ajuste en Impuesto S/Renta | - | - | - | (2,030) | (2,030) |
| Utilidad neta | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,236,636</u> | <u>1,203,341</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | <u>B/. 5,949,063</u> | <u>B/.(2,949,063)</u> | <u>B/. (20,664)</u> | <u>B/. 7,961,980</u> | <u>B/. 10,941,316</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2012 | B/. 5,949,063 | B/.(2,949,063) | B/. (38,318) | B/. 6,530,963 | B/. 9,510,299 |
| Dividendos pagados | - | - | - | (410,000) | (410,000) |
| Impuesto Complementario | | | 17,654 | | 17,654 |
| Utilidad neta | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>826,411</u> | <u>826,411</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | <u>B/. 5,949,063</u> | <u>B/.(2,949,063)</u> | <u>B/. (20,664)</u> | <u>B/. 6,947,374</u> | <u>B/. 9,926,710</u> |

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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de operación | | |
| Utilidad neta | B/. 1,236,636 | B/. 1,007,504 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: | | |
| Depreciación y amortización | 5,468,149 | 5,080,441 |
| Participación en asociada | - | (159,554) |
| Pérdida neta por descarte de activos fijos | 8,881 | - |
| Gasto de intereses | 2,151,455 | - |
| Provisión para prima de antigüedad neto de pagos | 97,384 | 116,673 |
| Amortización de franquicias | 165,719 | 145,560 |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| Aumento en cuentas por cobrar - clientes | (221,755) | (414,035) |
| Disminución en cuentas por cobrar – compañías relacionadas | 404,676 | 18,699,828 |
| Aumento en inventarios | (2,329,758) | (455,887) |
| Aumento en gastos pagados por anticipado | (243,170) | 76,751 |
| Aumento en franquicias | (267,654) | (122,132) |
| Aumento en otros activos | (433,177) | (189,336) |
| Disminución en impuesto sobre la renta por cobrar | 412,568 | (363,932) |
| Aumento en cuentas por pagar - proveedores | 1,547,050 | 1,504,969 |
| Aumento en cuentas por pagar - relacionadas | 376,065 | (19,225,077) |
| Aumento en otras cuentas por pagar y pasivos acumulados | 294,118 | 583,838 |
| Intereses pagados | <u>(2,151,455)</u> | <u>(1,661,606)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>6,515,733</u> | <u>4,624,005</u> |
| Flujos de efectivo por las actividades de inversión | | |
| Adquisición de activos fijos | (8,620,674) | (5,849,242) |
| Inversión en asociada | (37,997) | |
| (31,083) | | |
| Venta de Activo Fijo | <u>-</u> | <u>37,252</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(8,658,671)</u> | <u>(5,843,073)</u> |

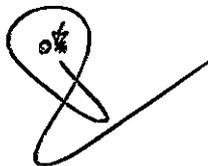
Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo - Continuación

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento | | |
| Financiamiento recibido | B/.(5,334,735) | B/.(11,905,532) |
| Producto de emisión de Bonos | 6,969,166 | 14,844,526 |
| Arrendamiento financiero por pagar | (30,500) | (28,514) |
| Dividendos Pagados | <u>(220,000)</u> | <u>(410,000)</u> |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento | <u>1,383,931</u> | <u>2,910,480</u> |
| Aumento (Disminución) neto en el efectivo | (759,007) | 1,691,412 |
| Efectivo al inicio del año | <u>2,762,067</u> | <u>1,070,655</u> |
| Efectivo al final del año | <u>B/. 2,003,060</u> | <u>B/. 2,762,065</u> |
| Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo | | |
| Utilidades no distribuidas | B/. 220,000 | B/. 410,000 |
| Dividendos declarados no pagados | B/. (220,000) | B/. (410,000) |

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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

1. Organización y Operaciones

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

La oficina principal de la Compañía está ubicada en el Distrito de Panamá, Corregimiento de 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 2013.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

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

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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:

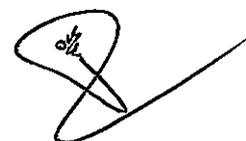
- NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada), efectiva para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2009. La norma revisada requiere que todas las partidas no relacionadas a los accionistas (partidas de ingresos y gastos) del estado de cambios en el patrimonio se 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 - Instrumento 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.



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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.

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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/.270,002 (2012: B/.270,157).

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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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 período 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

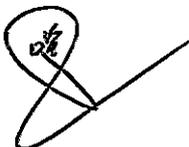
El impuesto sobre la renta es provisto por completo, utilizando el método de pasivo, donde las diferencias temporales se originan entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros para efectos de los estados financieros. Sin embargo, el impuesto sobre la renta diferido no es registrado 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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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.

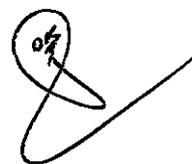
Basados en simulaciones efectuadas por la Administración, el impacto en la utilidad sobre una variación de 0.5% sobre la tasa de interés en los financiamientos, sería de un aumento o disminución de B/.193,716 (2012: B/.186,481).

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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado

Riesgo Cambiario

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

Riesgo de Precio

La Compañía no está expuesta al riesgo de precio, principalmente por no mantener 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 2013 | | | |
| Préstamos bancarios | B/. 531,647 | B/. 1,708,662 | B/. 149,913 |
| Arrendamientos Financieros | 10,631 | | |
| Bonos Corporativos | 5,971,429 | 19,428,571 | 7,857,142 |
| Valores Comerciales Negociables | 3,096,000 | - | - |
| Cuentas por pagar - comerciales | 5,691,610 | - | - |
| Cuentas por pagar – Compañías Relacionadas | 1,969,947 | 1,232,827 | - |
| Otras cuentas por pagar | 2,342,062 | - | - |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Menos de un año De 1 a 5 años Más de 5 años

31 de diciembre de 2012

| | | | | | | |
|---|-----|-----------|-----|------------|-----|-----------|
| Préstamos bancarios | B/. | 2,282,600 | B/. | 6,637,877 | B/. | 319,969 |
| Arrendamientos Financieros | | 30,500 | | 10,781 | | |
| Bonos Corporativos | | 4,391,081 | | 18,548,932 | | 12,110,00 |
| Valores Comerciales Negociables | | 1,460,549 | | - | | - |
| Cuentas por pagar - comerciales | | 4,144,560 | | - | | - |
| Cuentas por pagar – Compañías Relacionadas | | 1,751,714 | | 1,074,994 | | - |
| Otras cuentas por pagar | | 2,047,944 | | - | | - |

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:

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Total de préstamos y arrendamientos por pagar (Notas 9 y 11) | B/. | B/. |
| Menos: Efectivo | <u>38,714,547</u> | <u>37,110,616</u> |
| | <u>2,003,059</u> | <u>2,762,067</u> |
| Deuda neta | 36,711,488 | 34,348,549 |
| Total de patrimonio | <u>10,941,317</u> | <u>9,926,710</u> |
| Total de capital | <u>B/.</u> | <u>B/.</u> |
| | <u>47,652,805</u> | <u>44,275,259</u> |
| Razón de apalancamiento | <u>77%</u> | <u>77%</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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Cientes | B/. 976,500 | B/. 929,918 |
| Otros | <u>490,792</u> | <u>315,619</u> |
| | 1,467,292 | 1,245,537 |
| Provisión para posibles cuentas incobrables | <u>(44,877)</u> | <u>(44,877)</u> |
| | <u>B/. 1,422,415</u> | <u>B/. 1,200,660</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Cuentas por cobrar corrientes | B/. 1,009,944 | B/. 822,983 |
| Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas | 379,088 | 301,074 |
| Cuentas por cobrar deterioradas | <u>78,260</u> | <u>121,480</u> |
| Total | <u>B/. 1,467,292</u> | <u>B/. 1,245,537</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:

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

5. Inventarios

Los inventarios se presentan a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Materia prima | B/. 369,408 | B/. 353,264 |
| Productos terminados | 74,545 | 49,380 |
| Partes y piezas | 513,833 | 558,170 |
| Suministros y otros | 6,530,881 | 4,860,794 |
| Inventario en tránsito | <u>971,249</u> | <u>308,550</u> |
| | <u>B/. 8,459,916</u> | <u>B/. 6,130,158</u> |

6. Inversión en Asociada

La inversión en Compañía Frutera del Atlántico, S. A. corresponde a la participación del 31.7%. Esta Compañía tiene como actividad principal la siembra, cultivo de árboles de teca y ganadería.

El movimiento de esta inversión se presenta a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo neto al inicio de año | B/. 2,068,306 | B/. 1,877,669 |
| Aportes del año | 38,000 | 31,083 |
| Participación en los resultados del año | <u>-</u> | <u>159,554</u> |
| Saldo neto al final de año | <u>B/. 2,106,306</u> | <u>B/. 2,068,306</u> |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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 | 25,467,262 | 25,389,999 | 5,726,290 | 3,532,449 | 61,209,637 |
| Adiciones | - | - | 123,823 | 1,297,127 | 230,728 | 6,968,996 | 8,620,674 |
| Retiros | - | - | -211,834 | - | -98,994 | - | -310,828 |
| Capitalización de construcciones en proceso | - | - | 4,593,751 | 1,946,561 | 247,689 | -6,788,001 | 0 |
| Saldo al 31 de diciembre 2013 | 306,627 | 787,010 | 29,973,002 | 28,633,687 | 6,105,713 | 3,713,444 | 69,519,483 |
| Depreciación y amortización acumuladas | | | | | | | |
| Saldo al inicio de año | - | 612,209 | 9,152,101 | 14,502,100 | 3,631,738 | - | 27,898,148 |
| Depreciación y amortización | - | 21,641 | 206,442 | 2,392,544 | 448,522 | - | 5,468,149 |
| Retiros | - | - | -124,474 | - | -177,473 | - | -301,947 |
| Saldo al final de año | - | 633,850 | 11,633,069 | 16,894,644 | 3,902,787 | - | 33,064,350 |
| Valor neto en libros al 31 de dic. 2013 | 306,627 | 153,160 | 18,339,933 | 11,739,043 | 2,202,926 | 3,713,444 | 36,455,133 |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

| | <u>Terreno</u> | <u>Edificio</u> | <u>Mejoras a la Propiedad</u> | <u>Maquinaria y Equipos</u> | <u>Mobiliario, Construcción Enseres y Automóviles</u> | <u>Proceso en</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 | 55,659,207 |
| 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 | - | - | 2,141,944 | -43,715 | 188,569 | -2,286,798 | - |
| Saldo al final de año | <u>306,627</u> | <u>787,010</u> | <u>25,467,262</u> | <u>25,389,999</u> | <u>5,726,290</u> | <u>3,532,449</u> | <u>61,209,637</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 | 2,300,126 | 445,566 | - | 5,080,441 |
| Traslados | - | - | - | -676,158 | 676,158 | - | - |
| Retiros | - | - | -186,058 | -14,683 | -60,819 | - | -261,560 |
| Saldo al final de año | <u>-</u> | <u>612,209</u> | <u>9,152,101</u> | <u>14,502,100</u> | <u>3,631,738</u> | <u>-</u> | <u>27,898,148</u> |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre 2012 | <u>306,627</u> | <u>174,801</u> | <u>16,315,161</u> | <u>10,887,899</u> | <u>2,094,552</u> | <u>3,532,449</u> | <u>33,311,489</u> |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

8. Franquicias, al Costo

Las franquicias se presentan a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Costo | B/. 2,242,677 | B/. 1,975,025 |
| Amortización acumulada | <u>(97,642)</u> | <u>(831,923)</u> |
| | <u>B/. 1,245,036</u> | <u>B/. 1,143,102</u> |

El movimiento de las franquicias es el siguiente:

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo neto al inicio | B/. 1,143,101 | B/. 1,166,530 |
| Adiciones | 267,654 | 122,132 |
| Amortización | <u>(165,719)</u> | <u>(145,560)</u> |
| Saldo neto al final de año | <u>B/. 1,245,036</u> | <u>B/. 1,143,102</u> |

9. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Banco General, S. A. | | |
| Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía fiduciaria, con vencimientos en el 2013 y 2018, tasa de interés anual de 4.50%. | <u>2,390,223</u> | <u>7,724,959</u> |
| Menos: Porción corriente de préstamos bancarios | <u>531,647</u> | <u>2,282,600</u> |
| Préstamos bancarios a largo plazo | <u>B/. 1,858,576</u> | <u>B/. 5,442,359</u> |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

9. Préstamos Bancarios

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:

| | 2013 | 2012 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| A un año | B/. 531,647 | B/. 2,282,600 |
| De 1 a 5 años | 1,708,663 | 5,152,234 |
| Más de 5 años | <u>149,913</u> | <u>290,125</u> |
| | <u>B/. 2,390,223</u> | <u>B/. 7,724,959</u> |

10. Arrendamiento Financiero por Pagar

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

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Menos de 1 año | B/. 10,781 | B/. 32,344 |
| De 1 a 3 años | <u>0</u> | <u>10,781</u> |
| | - | - |
| Futuros cargos financieros | <u>(150)</u> | <u>(1,994)</u> |
| Valor presente del arrendamiento financiero por pagar | <u>B/. 10,631</u> | <u>B/. 41,131</u> |

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

| | 2013 | 2012 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Menos de 1 año | B/. 10,631 | B/. 30,500 |
| De 1 a 3 años | <u>0</u> | <u>10,631</u> |
| | <u>B/. 10,631</u> | <u>B/. 41,131</u> |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

11. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

| | 2013 | 2012 |
|---|---------------|---------------|
| Bonos Corporativos Serie "A" Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.10,000,000, a una tasa de interés de LIBOR tres meses más un margen aplicable de 2.75% anual, sujeto a un mínimo de 5.0% (2011: 6.75%), vencimiento en el 2017 y encuentran garantizados por fideicomiso de garantía a favor de los tenedores, constituido por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles. | B/. 4,642,857 | B/. 6,071,429 |
| Bonos Corporativos Serie "B" Bonos emitidos en Serie "B", emitidos por un monto de B/.7,000,000, a una tasa "Prime" más un margen aplicable de 3.5% anual, sujeto a un mínimo de 9.0%, vencimiento en el 2020 y se encuentran garantizados por el crédito general de la Compañía. | 7,000,000 | 7,000,000 |
| Bonos Corporativos Serie "A" Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.15,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25% vencimiento en el 2017 y encuentran garantizados por fideicomiso de garantía a favor de los tenedores, constituido por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles. | 12,000,000 | 14,812,548 |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

11. Bonos por Pagar

Bonos Corporativos Serie "B"

Bonos en Serie "B", emitidos por un monto de B/.2,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25% vencimiento en el 2018 y encuentran garantizados por fideicomiso de garantía a favor de los tenedores, constituido por primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S. A. y la cesión de la póliza de seguros de los bienes inmuebles.

1,900,000

-

Bonos Corporativos Serie "C"

Bonos emitidos en Serie "B", emitidos por un monto de B/.8,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.75% por los primeros dos años, libor más 450 bps con piso de 4.5% y techo de 6% a partir del tercer año, vencimiento en el 2020 y se encuentran garantizados por el crédito de la Compañía.

7,714,000

-

33,257,142

27,883,977

Menos: Porción corriente de bonos corporativos

5,971,428

4,391,081

Bonos corporativos a largo plazo

B/. 27,285,714

B/. 23,492,896

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:

2013

2013

2012

A un año

B/. 5,971,428

B/. 4,391,081

De 1 a 5 años

19,428,572

16,492,896

Mas de 5 años

7,857,142

7,000,000

B/. 33,257,142

B/. 27,883,977

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

12. Valores Comerciales Negociables

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

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

El 3 de julio de 2013 se realizó una emisión correspondiente a la serie "B" por un valor de B/.300,000 con vencimiento el 3 de julio de 2014 y tasa de interés anual de 3.0%.

El 11 de julio de 2013 se realizó una emisión correspondiente a la serie "B" por un valor de B/.276,000 con vencimiento el 3 de julio de 2014 y tasa de interés anual de 3.0%.

El 15 de julio de 2013 se realizó una emisión correspondiente a la serie "B" por un valor de B/.520,000 con vencimiento el 3 de julio de 2014 y tasa de interés anual de 3.0%.

El 18 de octubre de 2013 se realizó una emisión correspondiente a la serie "B" por un valor de B/.500,000 con vencimiento el 18 de octubre de 2014 y tasa de interés anual de 3.0%.

13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

| | 2013 | 2012 |
|--|---------------|---------------|
| Saldos | | |
| Cuentas por cobrar | B/. 5,754,170 | B/. 6,158,846 |
| Cuentas por pagar no corriente | 1,232,827 | 1,074,994 |
| Cuentas por pagar corriente | 1,969,947 | 1,751,714 |
| Transacciones | | |
| Ingresos por alquiler | 21,000 | 21,000 |
| Ingresos por servicios administrativos | 72,000 | 82,296 |
| Gastos por servicios | 10,296 | 14,778 |
| Gasto de alquiler | 672,361 | 916,653 |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

14. Compromisos y Contingencias

Arrendamientos

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/.2,061,756 en el 2013 y B/.1,522,124 en el 2014 y B/.1,001,490 en el 2015

Los gastos por los doce meses de propiedades arrendadas por B/.2,207,000 (2012: B/.3,076,310), se incluyen en los gastos de ventas, generales y administrativos.

15. Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Salarios y otros beneficios | B/. 20,044,935 | B/. 20,040,061 |
| Servicios públicos | 6,055,993 | 5,403,638 |
| Depreciación y Amortización | 5,633,951 | 5,226,000 |
| Regalías y Franquicias | 5,118,165 | 4,901,320 |
| Propaganda | 4,766,299 | 4,139,768 |
| Gastos de alquiler | 3,055,067 | 3,076,310 |
| Mantenimientos y reparaciones | 1,528,773 | 1,457,147 |
| Gas | 916,134 | 990,260 |
| Impuestos | 1,072,860 | 915,993 |
| Seguridad | 552,863 | 529,831 |
| Gastos de automóviles | 512,661 | 480,958 |
| Viajes y transporte | 270,558 | 259,627 |
| Uniformes | 266,960 | 253,194 |
| Útiles de oficina | 204,158 | 221,347 |
| Seguros | 193,242 | 187,720 |
| Servicios profesionales | 261,142 | 165,191 |
| Otros | <u>3,504,761</u> | <u>2,534,147</u> |
| | <u>B/. 53,958,523</u> | <u>B/. 50,782,512</u> |

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

16. 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:

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | <u>B/. 1,648,848</u> | <u>B/. 1,007,504</u> |
| Efecto de: | | |
| Ingresos no gravables y otros incentivos fiscales | - | (82,957) |
| Gasto no deducibles y otras partidas | <u>-</u> | <u>12,174</u> |
| Provisión para el impuesto sobre la renta | <u>B/. (412,212)</u> | <u>B/. 181,093</u> |

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 punto treinta y tres 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.

