

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el **31 de marzo de 2013**

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 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:

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 Panama, desde el 24 de octubre de 1972, mediante Escritura Pública No. 6891 de la Notaría Segunda del Circuito, provincia de Panamá. El 27 de noviembre de 2007 Franquicias Panameñas, S. A. como sociedad absorbente, realiza Convenio de Fusión por Absorción con otras empresas relacionadas al mismo grupo económico, según se encuentra registrado en la Escritura

Pública No 12,005 de la Notaría Octavo del Circuito, provincia de Panamá. La totalidad de los patrimonios de las sociedades absorbidas fueron transferidos a Franquicias Panameñas, S. A., quien las sucedió en todos los derechos y obligaciones. Franquicias Panameñas, S. A., es una sociedad 100% subsidiaria de Hentol, S. A., así como antes de la fusión lo fueron todas las sociedades absorbidas

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 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 marzo de 2013 es de 0.83 veces, reflejando una variación de 0.04 veces o 5% respecto al cuarto trimestre del año 2012, que era 0.79 veces, esta variación corresponde principalmente a un efecto neto por el aumento en el rubro de inventarios reflejado al cierre del período 2012.

El total de activos corrientes al 31 de marzo de 2013 asciende a B/.12.5 millones, mostrando un aumento de 10.5% ó B/.1,193,778 comparado al trimestre anterior finalizado el 31 de diciembre de 2012, que fue de B/.11.3 millones.

Los pasivos corrientes muestran al cierre del primer trimestre del año 2013 un incremento neto de B/.166,591 o 1.03% respecto al trimestre que terminó el 31 de diciembre 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.

B. Recursos de Capital

Los pasivos totales de Franquicias Panameñas al 31 de marzo de 2013 muestran un monto de B/.49.1 millones, que representa un aumento de 3.5% respecto al trimestre anterior que termino el 31 de diciembre de 2012, que era de B/.47.4 millones.

Al 31 de marzo de 2013 Franquicias Panameñas muestra los siguientes índices: deuda / capital 4.9; deuda financiera / capital 3.71; en comparación estos mismos índices se mostraban al 31 de diciembre de 2012 así: deuda / capital de 4.78 y deuda financiera / capital 3.74 respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013, la empresa mantiene utilidades no distribuidas acumuladas de B/.7,060,582 reflejando un aumento de 1.3% respecto a las utilidades no distribuidas acumuladas al 31 de diciembre de 2012, esta variación corresponde al producto neto de los resultados generados en el primer trimestre de 2013.

C. Resultados de las Operaciones

Las ventas acumuladas de Franquicias Panameñas al 31 de marzo de 2013 ascienden a B/.21.0 millones vs B/.20.0 millones para el mismo período de 2012, para un incremento de 4.8%, la utilidad en operaciones al 31 de marzo de 2013 fue de B/.660,207 comparado con B/.475,444 para el mismo período de 2012, para una variación de 38.8%

Los gastos de ventas, generales y administrativos al 31 de marzo de 2013 ascienden a la suma B/.12.6 millones, mientras que a la misma fecha de 2012 fueron B/.11.9 millones. El rubro que presenta la principal variación es el de servicios públicos, que corresponde a los gastos de energía, teléfono, agua y aseo.. El gasto correspondiente a intereses muestra una disminución de -B/.47,104.00 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) para el primer trimestre de 2013, asciende a un monto de B/.2,084,664; cobertura de interés (ebitda / intereses) de 4.0 y un ebitda / ventas netas de 9.6%.

Otra información relevante:

1. En el transcurso del año 2013 se dieron algunos cambios en posiciones del personal ejecutivo de Franquicias Panameñas, S. A., a saber:
 - o En el mes de abril de 2013 ingresa a la empresa Lic. Miried Altafulla en la posición de Gerente de Recursos Humanos, en reemplazo de la Lic. Linda Quintero quien venía ejerciendo el puesto.
 - o En el mes de abril de 2013 es ascendido a la posición de Gerente General de la marca **Taco Bell** el Lic. Fredy Gonzalez, en reemplazo de la Lic. Rashell Trejos que venía ejerciendo dicha posición.
 - o Se presentan a continuación los datos generales y experiencia de los nuevos ejecutivos:

Miried I. Altafulla Gómez

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 27 de Diciembre de 1978
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno
Apartado Postal: 0816-00469
E-mail: miried.altafulla@franpan.com
Teléfono: 300-5732
Fax: 300-5780

Gerente de Recursos Humanos: Inició labores en Franquicias Panameñas en abril de 2013, realizó estudios de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas en la USMA, Maestría en Derecho en la USMA, Diplomado en Finanzas en la Universidad Latina. Trabajo en empresas de consumo masivo como Productos Alimenticios Pascual, S.A. y Coca Cola FEMSA de Panamá, donde ocupó el cargo de Gerente de Recursos Humanos.

Fredy Alberto González Vega

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 11 de Agosto de 1970
Domicilio Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno
Apartado Postal: 0816-00469
E-mail: fredy.gonzalez@franpan.com
Teléfono: 300-5700
Fax: 236-0442

Gerente General Franquicia Taco Bell: Inició labores en Franquicias Panameñas en el año 2003, realizó estudios de Licenciatura en Administración de Negocios con Énfasis en Mercadeo, Post Grado en Alta Gerencia y Maestría en Dirección Empresarial en la Universidad Latina de Panamá. Trabajo 10 años como Sub Gerente de Restaurante y Coordinador de Recursos Humanos en McDonald's Panamá.

2. Con fecha efectiva 1 de abril de 2013 Franquicias Panameñas, S. A., persona jurídica debidamente inscrita en la Tomo 902, Folio 308, Asiento 105023 de la sección de Personas Mercantil del Registro Público, comunica que ha transferido el negocio comercial denominado Quizno's a la empresa Franquicias Premiun Corp, persona jurídica debidamente inscrita en la Ficha 792559, Documento 2318224 de la sección de Personas Mercantil del Registro Público, que opera en la ciudad de Panamá, mediante esta transacción Franquicias Panameñas, S. A., vende a Franquicias Primium, S. A., los activos fijos (mobiliario, equipo y mejoras) de los restaurantes que venía operando hasta la fecha en la ciudad de Panamá y a la vez traspasa la operación de dichos restaurantes al nuevo operador.

3. Se hace constar que la referida venta de activos fijos representó valores inferiores al 10% del patrimonio del Emisor, y que la terminación de operación de la franquicia Quizno's representa un valor muy inferior al 20% de los ingresos de la actividad principal del Emisor.

D. Análisis de perspectivas

Del incremento mostrado en las ventas para el primer trimestre de 2013 (4.8%) vs el año 2012, 2.5% corresponde a la apertura de nuevos restaurantes, los mismos restaurantes ya existentes en el periodo 2011 muestran un incremento de 2.3% con relación al mismo periodo de 2012. Durante los tres primeros meses del año 2013 Franquicias Panameñas, S. A. abrió 1 nuevo restaurante, no hubo ninguna remodelación durante este periodo.

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

Durante el segundo trimestre del año de 2013 Franquicias Panameñas realizará la apertura de cuatro (4) nuevos restaurante, adicionalmente durante el resto del año 2013 se proseguirá la expansión en el canal de domicilio de locales *Pizza Hut Delivery*, además se proseguirá con el plan de remodelación de restaurantes existentes y algunas aperturas (en menor escala), de restaurantes de las franquicias *KFC*, *Pizza Hut* y *Dairy Queen*, tanto en la ciudad de Panamá como en el interior de la república.

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 31/03/13	TRIMESTRE AL 31/12/12	TRIMESTRE AL 30/09/12	TRIMESTRE AL 30/06/12
Ventas o Ingresos Totales	21,018,893	86,993,724	63,239,825	41,130,690
Margen Operativo	0.73%	0.97%	0.42%	-0.50%
Gastos Generales y Administrativos	11,252,520	45,556,514	33,263,169	21,966,984
Utilidad o Pérdida Neta	115,235	826,411	200,614	-204,808
Acciones emitidas y en circulación	600	600	600	600
Utilidad o Pérdida por Acción	192	1,377	334	-341
Depreciación y Amortización	1,358,457	5,226,000	3,774,337	2,500,315
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 31/03/13	TRIMESTRE AL 31/12/12	TRIMESTRE AL 30/09/12	TRIMESTRE AL 30/06/12
Activo Circulante	12,529,174	11,335,396	10,303,026	10,413,483
Activos Totales	59,143,230	57,345,898	78,627,710	77,408,189
Pasivo Circulante	15,105,367	16,108,948	14,976,575	14,561,792
Deuda a Largo Plazo	29,712,964	31,310,240	28,586,042	29,114,204
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Utilidades Retenidas	7,060,582	6,947,374	6,321,582	5,916,160
Patrimonio Total	10,039,918	9,926,710	9,300,918	8,877,842
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	683	683	0
Deuda Total/Patrimonio	4.89	4.80	7.45	7.72
Capital de Trabajo	(3,746,365)	(4,773,552)	-4,673,549	-4,148,309
Razón Corriente	0.83	0.79	0.69	0.72
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.30	1.38	1.16	0.82

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

**IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

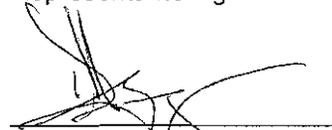
Se adjunta al presente informe el certificado del fiduciario, que a continuación se detalla:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BG Trust, Inc.	Franquicias Panameñas, S. A.	US\$10,000,000
MMG Trust	Franquicias Panameñas, S. A.	US\$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 31 de mayo 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.

13(302-04)076-19

15 de Abril 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 Marzo de 2013, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

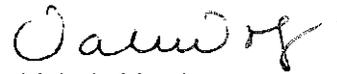
1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$10,000,000.00** sobre ciertas fincas propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S.A. (Garante Hipotecario), según se detalla en la Escritura Pública No.6,274 del 15 de marzo de 2010, adicionada por la Escritura Pública No.8962 de 19 de abril de 2010, 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 Marzo de 2013 el saldo a capital de los Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Catorce Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US\$14,250,000.00) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

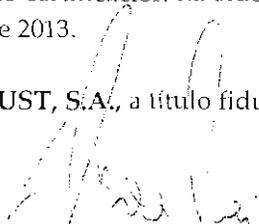
1. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de dieciocho (18) fincas propiedad de la Inmobiliaria Hentolwol, S.A., tres (3) fincas de propiedad de Night Moon, S.A., y una (1) finca de propiedad de Centennial 10 Properties, S.A., según consta inscrito en la Sección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

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

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

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG Tower 5th Floor, 53 F Street, City Mabel La
Tel.: 507 265 7643 • Fax: 507 265 7643
P.O. Box 082309-08 Plaza Concordia
Panama, Republic of Panama
E-Mail: info@mmg-trust.com
www.mmg-trust.com



Franquicias Panameñas, S. A.

**Informe y Estados Financieros Interinos
Primer trimestre finalizado
al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres 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

30 de mayo de 2013
Panama, República de Panama

Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Situación Financiera

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

	2013	2012
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo	B/. 1,396,783	B/. 2,762,067
Cuentas por cobrar - terceros, neto (Nota 4)	1,250,710	1,200,660
Inventarios, neto (Nota 5)	8,207,165	6,130,158
Impuesto sobre la renta por cobrar	842,283	734,203
Gastos pagados por anticipado	832,233	508,308
Total de activos circulantes	<u>12,529,174</u>	<u>11,335,396</u>
Activos no circulantes		
Inversión en asociada (Nota 6)	2,068,306	2,068,306
Propiedades, planta, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto, (Nota 7)	34,130,734	33,311,489
Franquicias, neto (Nota 8)	1,129,031	1,143,102
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 13)	5,880,609	6,158,846
Otros activos	3,405,376	3,328,759
Total de activos no circulantes	<u>46,614,056</u>	<u>46,010,502</u>
Total de activos	<u>B/. 59,143,230</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/. 1,568,314	B/. 2,282,600
Porción corriente de arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 10)	31,017	30,500
Porción corriente de Bonos Corporativos (Nota 11)	4,428,571	4,391,081
Valores comerciales negociables (Nota 12)	1,460,549	1,460,549
Cuentas por pagar - proveedores	5,377,748	4,144,560
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	1,170,171	1,751,714
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	2,239,168	2,047,944
Total de pasivos circulantes	<u>16,275,539</u>	<u>16,108,948</u>
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 9)	7,174,569	5,442,359
Arrendamiento financiero a largo plazo (Nota 10)	2,680	10,631
Bonos Corporativos a largo plazo (Nota 11)	22,535,715	23,492,896
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	1,819,511	1,074,994
Provisión para prima de antigüedad	1,295,299	1,289,360
Total de pasivos no circulantes	<u>32,827,774</u>	<u>31,310,240</u>
Total de pasivos	<u>49,103,313</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	7,060,582	6,947,374
Total de patrimonio del accionista	<u>10,039,918</u>	<u>9,926,710</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista	<u>B/. 59,143,230</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 marzo de 2013 y cifras comparativas al 31 de marzo de 2012

	2013	2012
Ingresos		
Ventas netas	B/. 20,981,976	B/.20,037,724
Costo de ventas	<u>(7,747,709)</u>	<u>(7,623,256)</u>
Utilidad bruta	<u>13,234,267</u>	<u>12,414,468</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos (Notas 11 y 13)	(12,610,977)	(11,971,034)
Ingresos por alquileres (Nota 11)	6,450	6,450
Otros ingresos (Nota 11)	<u>30,467</u>	<u>25,560</u>
	<u>(12,574,060)</u>	<u>(11,939,024)</u>
Utilidad en operaciones	660,207	475,444
Gasto de intereses	(506,560)	(553,664)
Participación en asociada (Nota 6)	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	153,647	(78,220)
Provisión de impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(38,412)</u>	<u>0</u>
Utilidad neta	<u>B/. 115,235</u>	<u>B/. (78,220)</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 marzo 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					
Ajuste en Impuesto S/Renta	-	-	-	(2,030)	(2,030)
Utilidad neta	-	-	-	115,235	115,235
Saldo al 31 de marzo de 2013	<u>B/. 5,949,063</u>	<u>B/.(2,949,063)</u>	<u>B/. (20,664)</u>	<u>B/. 7,060,579</u>	<u>B/. 10,039,915</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	B/. 5,949,063	B/.(2,949,063)	B/. (20,664)	B/. 6,530,963	B/. 9,510,299
Dividendos pagados	-	-	-	(410,000)	(410,000)
Utilidad neta	-	-	-	826,411	826,411
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 marzo de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Utilidad neta	B/. 115,235	B/. 1,007,504
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	1,321,343	5,080,441
Participación en asociada	-	(159,554)
Pérdida neta por descarte de activos fijos	-	-
Gasto de intereses	506,560	-
Provisión para prima de antigüedad neto de pagos	5,939	116,673
Amortización de franquicias	37,521	145,560
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar - clientes	(50,050)	(414,035)
Aumento en cuentas por cobrar – compañías relacionadas	278,237	18,699,828
Aumento en inventarios	(2,077,007)	(455,887)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(325,952)	76,751
Aumento en franquicias	(23,450)	(122,132)
Aumento en otros activos	(76,617)	(189,336)
Aumento en impuesto sobre la renta por cobrar	(108,080)	(363,932)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores	1,233,188	1,504,969
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas	162,975	(19,225,077)
Aumento en otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	191,224	583,838
Intereses pagados	<u>(506,560)</u>	<u>(1,661,606)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>684,505</u>	 <u>4,624,005</u>
 Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	(2,140,588)	(5,849,242)
Inversión en asociada	-	(31,083)
Venta de Activo Fijo	<u>-</u>	<u>37,252</u>
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	 <u>(2,140,588)</u>	 <u>(5,843,073)</u>



Franquicias Panameñas, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo - Continuación

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

	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Aumento o Disminución en préstamos bancarios	B/. 1,017,924	B/. 2,907,016
Emisión de Bonos	(919,691)	(1,428,571)
Arrendamiento financiero por pagar	(7,434)	(28,514)
Valores Comerciales negociables	<u>-</u>	<u>1,460,549</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>90,799</u>	<u>2,910,480</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	(1,365,284)	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/. 1,396,783</u>	<u>B/. 2,762,065</u>
Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo		
Utilidades no distribuidas	B/. 0	B/. 410,000
Dividendos declarados no pagados	B/. 0	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 marzo 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 marzo de 2013.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

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

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 marzo 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 comiezan 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 tres meses del año ascendió a B/.85,803 (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 marzo 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 marzo 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/.12,976.

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 marzo 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 marzo de 2013			
Préstamos bancarios	B/. 1,568,314	B/. 6,918,959	B/. 255,608
Arrendamientos Financieros	31,017	2,680	
Bonos Corporativos	4,428,571	15,535,714	7,000,000
Valores Comerciales Negociables	1,460,549	-	-
Cuentas por pagar - comerciales	5,377,748	-	-
Cuentas por pagar – Compañías Relacionadas	1,170,171	1,819,511	-
Otras cuentas por pagar	2,239,168	-	-

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

3. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

	<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/. 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 monitorca 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/. 37,201,415	B/. 37,110,616
Menos: Efectivo	<u>1,396,783</u>	<u>2,762,067</u>
Deuda neta	35,804,632	34,348,549
Total de patrimonio	<u>10,039,918</u>	<u>9,959,164</u>
Total de capital	<u>B/. 45,844,550</u>	<u>B/. 44,307,713</u>
Razón de apalancamiento	<u>79%</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 marzo 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
Clientes	B/. 862,464	B/. 929,918
Otros	<u>464,206</u>	<u>315,619</u>
	1,326,670	1,245,537
Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(44,877)</u>	<u>(44,877)</u>
	<u>B/. 1,281,793</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/. 872,198	B/. 822,983
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	332,992	301,074
Cuentas por cobrar deterioradas	<u>121,480</u>	<u>121,480</u>
Total	<u>B/. 1,326,670</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 marzo de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

5. Inventarios

Los inventarios se presentan a continuación:

	2013	2012
Materia prima	B/. 407,826	B/. 353,264
Productos terminados	40,082	49,380
Partes y piezas	528,522	558,170
Suministros y otros	4,675,352	4,860,794
Inventario en tránsito	<u>2,555,383</u>	<u>308,550</u>
	<u>B/. 8,207,165</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	-	31,083
Participación en los resultados del año	<u>-</u>	<u>159,554</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 2,068,306</u>	<u>B/. 2,068,306</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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, Enseres y Automóviles</u>	<u>Construcción 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	-	-	186.164	439.844	52.498	1.462.082	2.140.588
Retiros	-	-	-124.474	-	-10.714	-	-135.188
Capitalización de construcciones en proceso	-	-	216.736	69.607	10.358	-206.701	0
Saldo al 31 de marzo 2013	<u>306.627</u>	<u>787.010</u>	<u>25.745.688</u>	<u>25.899.450</u>	<u>5.778.432</u>	<u>4.697.830</u>	<u>63.215.037</u>
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	-	5.410	621.301	588.464	106.168	-	1.321.343
Retiros	-	-	-124.474	-	-10.714	-	-135.188
Saldo al final de año	-	<u>617.619</u>	<u>9.648.928</u>	<u>15.090.564</u>	<u>3.727.192</u>	-	<u>29.084.303</u>
Valor neto en libros al 31 de marzo 2013	<u>306.627</u>	<u>169.391</u>	<u>16.096.760</u>	<u>10.808.886</u>	<u>2.051.240</u>	<u>4.697.830</u>	<u>34.130.734</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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</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>612.209</u>	<u>9.152.101</u>	<u>14.502.100</u>	<u>3.631.738</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 marzo 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/. 1,998,475	B/. 1,975,025
Amortización acumulada	<u>(869,053)</u>	<u>(831,923)</u>
	<u>B/. 1,129,422</u>	<u>B/. 1,143,102</u>

El movimiento de las franquicias es el siguiente:

	2013	2012
Saldo neto al inicio	B/. 1,143,102	B/. 1,166,530
Adiciones	23,450	122,132
Amortización	<u>(37,130)</u>	<u>(145,560)</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 1,129,422</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>8,742,883</u>	<u>7,724,959</u>
Menos: Porción corriente de préstamos bancarios	<u>1,568,314</u>	<u>2,282,600</u>
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>B/. 7,174,569</u>	<u>B/. 5,442,359</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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/. 1,568,314	B/. 2,282,600
De 1 a 5 años	6,918,959	5,152,234
Más de 5 años	<u>255,608</u>	<u>290,125</u>
	<u>B/. 8,742,882</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/. 32,344	B/. 32,344
De 1 a 3 años	<u>2,695</u>	<u>10,781</u>
	-	-
Futuros cargos financieros	<u>(1,342)</u>	<u>(1,994)</u>
Valor presente del arrendamiento financiero por pagar	<u>B/. 33,697</u>	<u>B/. 41,131</u>

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

	2013	2012
Menos de 1 año	B/. 31,017	B/. 30,500
De 1 a 3 años	<u>2,680</u>	<u>10,631</u>
	<u>B/. 33,697</u>	<u>B/. 41,131</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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/. 5,714,286	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.	14,250,000	14,812,548
	26,964,285	27,883,977
Menos: Porción corriente de bonos corporativos	<u>4,428,571</u>	<u>4,391,081</u>
Bonos corporativos a largo plazo	<u>B/.22,535,714</u>	<u>B/. 23,492,896</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

11. Bonos por Pagar (continuación)

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

2012	2013	2012
A un año	B/. 4,428,571	B/. 4,391,081
De 1 a 5 años	15,535,714	16,492,896
Mas de 5 años	<u>7,000,000</u>	<u>7,000,000</u>
	<u>B/. 26,964,285</u>	<u>B/. 27,883,977</u>

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 octubre de 2012 se realizó la emisión de la serie "A" por un valor de B/.1,500,000 con vencimiento 19 de noviembre de 2013 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/. 5,880,609	B/. 6,158,846
Cuentas por pagar no corriente	1,819,511	1,074,994
Cuentas por pagar corriente	1,170,171	1,751,714
Transacciones		
Ingresos por alquiler	5,250	21,000
Ingresos por servicios administrativos	20,574	82,296
Gastos por servicios	2,553	14,778
Gasto de alquiler	241,594	916,653



Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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/.2,166,899 en el 2013 y B/.1,037,720 en el 2014 y B/.954,978 en el 2015

Los gastos por los tres meses de propiedades arrendadas por B/.835,620 (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/. 4,819,693	B/. 4,835,364
Servicios públicos	1,532,625	1,282,838
Depreciación y Amortización	1,358,457	1,273,694
Regalías y Franquicias	1,183,306	1,132,607
Propaganda	1,058,309	943,317
Gastos de alquiler	835,620	731,403
Mantenimientos y reparaciones	341,770	307,699
Gas	243,413	261,979
Impuestos	260,736	222,573
Seguridad	137,677	130,877
Gastos de automóviles	127,654	107,803
Viajes y transporte	56,278	56,650
Uniformes	44,302	31,220
Útiles de oficina	50,952	47,897
Seguros	46,391	45,812
Servicios profesionales	38,001	34,155
Otros	<u>475,793</u>	<u>525,146</u>
	<u>B/. 12,610,977</u>	<u>B/. 11,971,034</u>

Franquicias Panameñas, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	B/. 153,647	B/. 1,007,504
Efecto de:		
Ingresos no gravables y otros incentivos fiscales	-	(82,957)
Gasto no deducibles y otras partidas	-	12,174
Provisión para el impuesto sobre la renta	B/. 38,412	B/. 181,093

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.