

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 30 de septiembre 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/.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: 29 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 2013

#### 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

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](mailto: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 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 septiembre de 2013 es de 0.75 veces, reflejando una variación de 0.10 veces o 15.4% respecto al segundo trimestre del año 2013, que era 0.65 veces, esta variación corresponde principalmente a un efecto neto por el aumento en el rubro de efectivo.



El total de activos corrientes al 30 de septiembre de 2013 asciende a B/.13.3 millones, mostrando un incremento de 26.7% ó B/.2,797,403 comparado al trimestre anterior finalizado el 30 de junio de 2013, que fue de B/.10.5 millones.

Los pasivos corrientes muestran al cierre del tercer trimestre del año 2013 un incremento neta de B/.1,600,912 ó 9.9% respecto al trimestre que terminó el 30 de junio de 2013, esta variación se compone principalmente por el incremento en la porción corriente de la deuda bancaria, debido a nueva emisión

#### **B. Recursos de Capital**

Los pasivos totales de Franquicias Panameñas al 30 de septiembre de 2013 muestran un monto de B/.51.5 millones, que representa un aumento de 5.4% respecto al trimestre anterior que termino el 30 de junio de 2013, que era de B/.48.5 millones.

Al 30 de septiembre de 2013 Franquicias Panameñas muestra los siguientes índices. deuda / capital 4.68; deuda financiera / capital 3.65; en comparación estos mismos índices se mostraban al 30 de junio de 2013 así: deuda / capital de 4.65 y deuda financiera / capital 3.62 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2013, la empresa mantiene utilidades no distribuidas acumuladas de B/.7,928,686 reflejando una aumento de 6.7% respecto a las utilidades no distribuidas acumuladas al 30 de junio 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 30 de septiembre de 2013 ascienden a B/.65.8 millones vs B/.63.1 millones para el mismo período de 2012. para un incremento de 4.2%, la utilidad en operaciones al 30 de septiembre de 2013 fue de B/.3,230,548 comparado con B/.1,982.386 para el mismo período de 2012. para una variación de 62.3%

Los gastos de ventas, generales y administrativos al 30 de septiembre de 2013 ascienden a la suma B/.38.2 millones, mientras que a la misma fecha de 2012 fueron B/ 36.9 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/.88,808 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 tercer trimestre de 2013 asciende a un monto de B/.7,315,849; cobertura de interés (ebitda / intereses) de 4.5 y un ebitda / ventas netas de 11.1%.

#### **D. Análisis de perspectivas**

Dentro del incremento total mostrado en las ventas al primer semestre de 2013 (4.2%), 3.3% corresponde a la apertura de nuevos restaurantes. Durante los nueve primeros meses del año 2013 Franquicias Panameñas, S. A. abrió siete (7) nuevos restaurantes.

En cuanto a ventas totales, para el final del año 2013, se estima un incremento revisado aproximado entre 5% y 7% dado el comportamiento tradicional superior en ventas que se experimenta siempre durante el segundo semestre del año.

Durante el cuarto trimestre del año de 2013 Franquicias Panameñas realizará la apertura de dos (2) nuevos restaurantes y procederá con la remodelación de dos (2) restaurantes, tanto en la ciudad de Panamá (centro, este y oeste), 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 30/09/13	TRIMESTRE AL 30/06/13	TRIMESTRE AL 31/03/13	TRIMESTRE AL 31/12/12
Ventas o Ingresos Totales	65,957,073	42,986,278	21,018,893	86,993,724
Margen Operativo	2.43%	2.19%	0.73%	0.97%
Gastos Generales y Administrativos	34,152,476	22,429,838	11,252,520	45,556,514
Utilidad o Pérdida Neta	1,203,341	705,101	115,235	826,411
Acciones emitidas y en circulación	600	600	600	600
Utilidad o Pérdida por Acción	2,006	1,175	192	1,377
Depreciación y Amortización	4,085,301	2,714,218	1,358,457	5,226,000
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 30/09/13	TRIMESTRE AL 30/06/13	TRIMESTRE AL 31/03/13	TRIMESTRE AL 31/12/12
Activo Circulante	13,281,193	10,483,790	12,529,174	11,335,396
Activos Totales	61,969,864	58,866,148	59,143,230	57,345,898
Pasivo Circulante	17,772,637	16,171,725	16,275,538	14,357,234
Deuda a Largo Plazo	30,745,291	29,906,604	29,712,964	28,945,886
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Utilidades Retenidas	7,928,686	7,430,448	7,060,582	6,947,374
Patrimonio Total	10,908,022	10,409,784	10,039,918	9,926,710
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	367	367	0	683
Deuda Total/Patrimonio	4.68	4.65	4.89	4.78
Capital de Trabajo	(4,491,444)	(5,687,935)	(3,746,365)	(3,021,838)
Razón Corriente	0.75	0.65	0.77	0.79
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.99	1.90	1.30	1.38

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino Trimestral de Franquicias Panameñas, S. A., al 30 de septiembre 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\$22,750,000

**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 30 de septiembre 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)198-19

11 de octubre de 2013

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 30 de septiembre de 2013, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitido 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.**

Sergio 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 (30) de septiembre 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 Veintidós Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US\$22,750,000.00) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

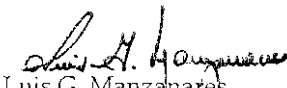
1. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de veintidós (22) fincas de propiedad de Inmobiliaria Hentolwol, S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público, mediante Escritura Pública No. 30,164 de 5 de diciembre de 2012, adicionada 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 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) 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 11 de octubre de 2013.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

  
Luis G. Manzanares  
Firma Autorizada

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



# **Franquicias Panameñas, S. A.**

**Informe y Estados Financieros Interinos  
Tercer trimestre finalizado  
al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013

---

	<b>Páginas</b>
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 30 de septiembre de 2013, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los nueve 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**

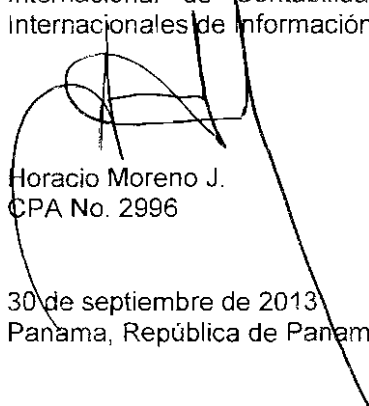
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control 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 30 de septiembre de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve 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 septiembre de 2013  
Panama, República de Panama

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

	2013	2012
<b>Activos</b>		
Activos circulantes		
Efectivo	B/. 3,086,169	B/. 2,762,067
Cuentas por cobrar - terceros, neto (Nota 4)	1,761,938	1,200,660
Inventarios, neto (Nota 5)	7,094,497	6,130,158
Impuesto sobre la renta por cobrar	389,928	734,203
Gastos pagados por anticipado	<u>948,661</u>	<u>508,308</u>
Total de activos circulantes	<u>13,281,193</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)	36,160,854	33,311,489
Franquicias, neto (Nota 8)	1,196,621	1,143,102
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas (Nota 13)	5,581,485	6,158,846
Otros activos	<u>3,681,405</u>	<u>3,328,759</u>
Total de activos no circulantes	<u>48,688,671</u>	<u>46,010,502</u>
Total de activos	<u>B/. 61,969,864</u>	<u>B/. 57,345,898</u>
<b>Pasivos y Patrimonio del Accionista</b>		
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)	18,450	30,500
Porción corriente de Bonos Corporativos (Nota 11)	5,971,429	4,391,081
Valores comerciales negociables (Nota 12)	2,556,549	1,460,549
Cuentas por pagar - proveedores	4,182,508	4,144,560
Cuentas por pagar – compañías relacionadas (Nota 13)	1,983,813	1,751,714
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>2,528,240</u>	<u>2,047,944</u>
Total de pasivos circulantes	<u>17,772,636</u>	<u>16,108,948</u>
Pasivos no circulantes		
Préstamos bancarios a largo plazo (Nota 9)	1,966,720	5,442,359
Arrendamiento financiero a largo plazo (Nota 10)	0	10,631
Bonos Corporativos a largo plazo (Nota 11)	28,778,571	23,492,896
Cuentas por pagar - compañías relacionadas (Nota 13)	1,207,360	1,074,994
Provisión para prima de antigüedad	<u>1,336,554</u>	<u>1,289,360</u>
Total de pasivos no circulantes	<u>33,289,206</u>	<u>31,310,240</u>
Total de pasivos	<u>51,061,842</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>7,928,686</u>	<u>6,947,374</u>
Total de patrimonio del accionista	<u>10,908,022</u>	<u>9,926,710</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista	<u>B/. 61,969,864</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 30 de septiembre de 2013 y cifras comparativas al 30 de septiembre de 2012

	2013	2012
<b>Ingresos</b>		
Ventas netas	B/. 65,757,421	B/. 63,105,394
Costo de ventas	<u>(24,488,748)</u>	<u>(24,219,933)</u>
Utilidad bruta	<u>41,268,673</u>	<u>38,885,461</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos (Notas 13 y 15)	(38,237,777)	(37,037,506)
Ingresos por alquileres (Nota 13)	19,350	19,350
Otros ingresos (Nota 13)	<u>180,302</u>	<u>115,081</u>
	<u>(38,038,125)</u>	<u>(36,903,075)</u>
Utilidad en operaciones	3,230,548	1,982,386
Gasto de intereses	(1,626,093)	(1,714,901)
Participación en asociada (Nota 6)	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,604,455	267,485
Provisión de impuesto sobre la renta (Nota 16)	<u>(401,114)</u>	<u>(66,871)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 1,203,341</u>	<u>B/. (200,614)</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 30 de septiembre 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>1,203,341</u>	<u>1,203,341</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2013	<u>B/. 5,949,063</u>	<u>B/.(2,949,063)</u>	<u>B/.(20,664)</u>	<u>B/. 7,928,685</u>	<u>B/. 10,908,021</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 30 de septiembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	B/. 1,203,341	B/. 1,007,504
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	3,971,665	5,080,441
Participación en asociada	-	(159,554)
Pérdida neta por descarte de activos fijos	8,880	-
Gasto de intereses	1,626,093	-
Provisión para prima de antigüedad neto de pagos	47,194	116,673
Amortización de franquicias	113,896	145,560
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar - clientes	(561,278)	(414,035)
Disminución en cuentas por cobrar – compañías relacionadas	577,361	18,699,828
Aumento en inventarios	(964,339)	(455,887)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(440,353)	76,751
Aumento en franquicias	(167,416)	(122,132)
Aumento en otros activos	(352,646)	(189,336)
Disminución en impuesto sobre la renta por cobrar	342,248	(363,932)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores	37,948	1,504,969
Aumento en cuentas por pagar - relacionadas	364,465	(19,225,077)
Aumento en otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	480,296	583,838
Intereses pagados	<u>(1,626,093)</u>	<u>(1,661,606)</u>
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación	 <u>4,661,263</u>	 <u>4,624,005</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>		
Adquisición de activos fijos	(6,829,911)	(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>(6,829,911)</u>	 <u>(5,843,073)</u>

## Franquicias Panameñas, S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo - Continuación

Al 30 de septiembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Financiamiento recibido	B/.( 5,226,591)	B/.(11,905,532)
Producto de emisión de Bonos	7,962,023	14,844,526
Arrendamiento financiero por pagar	(22,681)	(28,514)
Dividendos Pagados	<u>(220,000)</u>	<u>(410,000)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>2,492,751</u>	<u>2,910,480</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	324,102	1,691,412
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<u>2,762,067</u>	<u>1,070,655</u>
Efectivo al final del año	<u>B/. 3,086,169</u>	<u>B/. 2,762,065</u>
<b>Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo</b>		
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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 periodos 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 periodos 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 periodos contables de la Compañía que inician en o después del 1 de enero de 2010 o periodos 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 30 de septiembre 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**

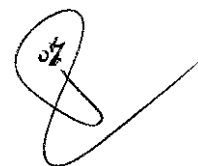
El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía. La Compañía reconoce el ingreso cuando el monto del ingreso puede ser medido con confiabilidad, es probable que los beneficios económicos 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 periodo del arrendamiento.

**Beneficios a Empleados**

*Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía*

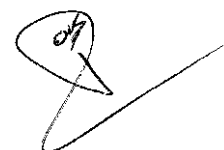
De acuerdo con el Código Laboral de la República de Panamá, los empleados con un contrato indefinido de trabajo tienen derecho a recibir, a la terminación de la relación laboral, una prima de antigüedad, equivalente a una semana de salario por cada año de trabajo, determinada desde la fecha de inicio 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 nueve meses del año ascendió a B/.192,217 (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 aun 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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/.199,221 (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 30 de septiembre 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>
<b>30 de septiembre de 2013</b>			
Préstamos bancarios	B/. 531,648	B/. 1,780,983	B/. 185,737
Arrendamientos Financieros	18,450		
Bonos Corporativos	5,971,429	20,635,714	8,142,857
Valores Comerciales Negociables	2,556,549	-	-
Cuentas por pagar - comerciales	4,182,508	-	-
Cuentas por pagar – Compañías Relacionadas	1,983,813	1,207,360	-
Otras cuentas por pagar	2,528,240	-	-

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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/. 39,823,367	B/. 37,110,616
Menos: Efectivo	<u>3,086,169</u>	<u>2,762,067</u>
Deuda neta	36,737,198	34,348,549
Total de patrimonio	<u>10,908,022</u>	<u>9,926,710</u>
Total de capital	<u>B/. 47,645,220</u>	<u>B/. 44,275,259</u>
Razón de apalancamiento	<u>78%</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 30 de septiembre 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/. 1,192,134	B/. 929,918
Otros	<u>614,681</u>	<u>315,619</u>
	1,806,815	1,245,537
Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(44,877)</u>	<u>(44,877)</u>
	<u>B/. 1,761,938</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/. 1,169,413	B/. 822,983
Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas	515,922	301,074
Cuentas por cobrar deterioradas	<u>121,480</u>	<u>121,480</u>
Total	<u>B/. 1,806,815</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 30 de septiembre de 2013 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

### 5. Inventarios

Los inventarios se presentan a continuación:

	2013	2012
Materia prima	B/. 350,661	B/. 353,264
Productos terminados	27,295	49,380
Partes y piezas	519,351	558,170
Suministros y otros	5,430,352	4,860,794
Inventario en tránsito	<u>766,838</u>	<u>308,550</u>
	<u>B/. 7,094,497</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 30 de septiembre 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)							
<b>31 de diciembre de 2012</b>							
<b>Costo</b>							
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	-	-	268,425	1,444,951	157,043	4,959,492	6,829,911
Retiros	-	-	-124,474	-	-75,851	-	-200,325
Capitalización de construcciones en proceso	-	-	1,248,226	763,670	100,737	-2,112,633	0
Saldo al 30 de septiembre 2013	<u>306,627</u>	<u>787,010</u>	<u>26,859,439</u>	<u>27,598,620</u>	<u>5,908,219</u>	<u>6,379,309</u>	<u>67,839,223</u>
<b>Depreciación y amortización acumuladas</b>							
Saldo al inicio de año	-	612,209	9,152,101	14,502,100	3,631,738	-	27,898,148
Depreciación y amortización	-	16,230	1,868,070	1,768,771	318,594	-	3,971,665
Retiros	-	-	-124,474	-	-66,971	-	-191,445
Saldo al final de año	-	<u>628,439</u>	<u>10,895,696</u>	<u>16,270,871</u>	<u>3,883,361</u>	-	<u>31,678,368</u>
<b>Valor neto en libros al 30 de sept. 2013</b>	<u>306,627</u>	<u>158,571</u>	<u>15,963,743</u>	<u>11,327,749</u>	<u>2,024,858</u>	<u>6,379,309</u>	<u>36,160,855</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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, Enseres y Automóviles</u>	<u>Construcción en Proceso</u>	<u>Total</u>
(Expresado en Balboas de la República de Panamá)							
<b>31 de diciembre de 2012</b>							
<b>Costo</b>							
Saldo al inicio del año	306,627	787,010	23,060,003	24,535,412	5,395,735	1,574,420	55,659,207
Adiciones	-	-	469,094	919,039	216,282	4,244,827	5,849,242
Retiros	-	-	-203,779	-20,737	-74,296	-	-298,812
Capitalización de construcciones en proceso	-	-	<u>2,141,944</u>	<u>-43,715</u>	<u>188,569</u>	<u>-2,286,798</u>	-
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>
<b>Depreciación y amortización acumuladas</b>							
Saldo al inicio de año	-	590,457	7,025,162	12,892,815	2,570,833	-	23,079,267
Depreciación y amortización	-	21,752	2,312,997	2,300,126	445,566	-	5,080,441
Traslados	-	-	-	-676,158	676,158	-	-
Retiros	-	-	<u>-186,058</u>	<u>-14,683</u>	<u>-60,819</u>	-	<u>-261,560</u>
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>
<b>Valor neto en libros</b>							
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 30 de septiembre 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/. 2,142,441	B/. 1,975,025
Amortización acumulada	<u>(945,820)</u>	<u>(831,923)</u>
	<u>B/. 1,196,621</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	167,416	122,132
Amortización	<u>(113,896)</u>	<u>(145,560)</u>
Saldo neto al final de año	<u>B/. 1,196,621</u>	<u>B/. 1,143,102</u>

### 9. Préstamos Bancarios

Los préstamos bancarios se detallan a continuación:

	2013	2012
<b>Banco General, S. A.</b>		
Préstamos pagaderos en cuotas mensuales a capital e intereses, con garantía fiduciaria, con vencimientos en el 2013 y 2018, tasa de interés anual de 4.50%.	<u>2,498,368</u>	<u>7,724,959</u>
Menos: Porción corriente de préstamos bancarios	<u>531,648</u>	<u>2,282,600</u>
Préstamos bancarios a largo plazo	<u>B/. 1,966,720</u>	<u>B/. 5,442,359</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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/. 531,648	B/. 2,282,600
De 1 a 5 años	1,780,983	5,152,234
Más de 5 años	<u>185,737</u>	<u>290,125</u>
	<u>B/. 2,498,368</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/. 18,866	B/. 32,344
De 1 a 3 años	<u>0</u>	<u>10,781</u>
	-	-
Futuros cargos financieros	<u>(417)</u>	<u>(1,994)</u>
Valor presente del arrendamiento financiero por pagar	<u>B/. 18,449</u>	<u>B/. 41,131</u>

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

	2013	2012
Menos de 1 año	B/. 18,449	B/. 30,500
De 1 a 3 años	<u>0</u>	<u>10,631</u>
	<u>B/. 18,449</u>	<u>B/. 41,131</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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
<b>Bonos Corporativos Serie "A"</b>		
Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.10,000,000, a una tasa de interés de LIBOR tres meses más un margen aplicable de 2.75% anual, sujeto a un mínimo de 5.0% (2011: 6.75%), vencimiento en el 2017 y 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/. 4,999,999	B/. 6,071,429
<b>Bonos Corporativos Serie "B"</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
<b>Bonos Corporativos Serie "A"</b>		
Bonos en Serie "A", emitidos por un monto de B/.15,000,000, a una tasa de interés anual fija de 4.25% vencimiento en el 2017 y 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.	12,750,000	14,812,548

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 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.

2,000,000 -

#### 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.

8,000,000 -

34,749,999 27,883,977

Menos: Porción corriente de bonos corporativos

5,971,428 4,391,081

Bonos corporativos a largo plazo

B/. 28,778,571 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

A un año  
De 1 a 5 años  
Mas de 5 años

### 2013

B/. 5,971,429  
20,635,714  
8,142,857

B/. 34,749,999

### 2012

B/. 4,391,081  
16,492,896  
7,000,000

B/. 27,883,977



# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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%.

### 13. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2013	2012
<b>Saldos</b>		
Cuentas por cobrar	B/. 5,581,485	B/. 6,158,846
Cuentas por pagar no corriente	1,207,360	1,074,994
Cuentas por pagar corriente	1,983,813	1,751,714
<b>Transacciones</b>		
Ingresos por alquiler	13,250	21,000
Ingresos por servicios administrativos	61,722	82,296
Gastos por servicios	10,212	14,778
Gasto de alquiler	529,973	916,653

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 nueve meses de propiedades arrendadas por B/.2,293,712 (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/. 14,358,217	B/. 14,831,431
Servicios públicos	4,488,285	3,993,066
Depreciación y Amortización	4,085,301	3,882,961
Regalías y Franquicias	3,689,449	3,567,572
Propaganda	3,341,095	2,947,543
Gastos de alquiler	2,293,712	2,237,441
Mantenimientos y reparaciones	1,071,267	1,023,516
Gas	674,627	734,289
Impuestos	762,476	681,573
Seguridad	405,434	396,458
Gastos de automóviles	375,125	358,971
Viajes y transporte	189,724	195,178
Uniformes	158,567	162,280
Útiles de oficina	156,057	159,668
Seguros	143,095	139,575
Servicios profesionales	159,311	102,323
Otros	<u>1,886,035</u>	<u>1,623,661</u>
	<u>B/. 38,237,777</u>	<u>B/.37,037,506</u>

# Franquicias Panameñas, S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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/. <u>1,604,455</u>	B/. <u>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	B/. <u>(401,114)</u>	B/. <u>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.

