

REPÚBLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre de 2000)

ANEXO No. 2 FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el: 31 de marzo de 2020

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos – US\$250MM.
Resolución No.SMV-418-18 de
17 de septiembre de 2018
Bonos Hipotecarios Rotativos US\$50MM
Resolución No. CNV-208-09 de 2 de julio de 2009
Bonos Corporativos –US\$100MM
Resolución No.SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 270-5500 Fax: 270-0887

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Edificio Tula, Vía España con Vía Argentina, Panamá

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: reyholdings@smrey.com

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



I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados bajo las cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio y Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo la cadena Metro Plus. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 6 meses terminado el 31 de marzo de 2020.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el segundo trimestre del año fiscal 2020 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-Mar-20	31-Mar-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	6,529,717	(7,707,634)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(18,177,231)	(5,150,306)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	9,865,106	12,432,713
Dividendos y otros:	(7,342)	(26,358)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(7,342)	(26,358)
Generación de caja del período	(1,789,750)	(451,585)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	13,533,316	17,569,714
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	11,743,566	17,118,129

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó en este periodo, en comparación con el mismo período del año anterior, en US\$ 14.2 MM, principalmente por el aumento sustancial en ventas del mes de marzo debido al confinamiento de la población para evitar la propagación del coronavirus. Adicionalmente a la aplicación de la norma internacional financiera de arrendamientos (NIIF 16) donde reclasifica los gastos de alquiler por un derecho de uso y un pasivo de arrendamiento que se ve reflejado en el flujo de financiamiento.

Inversión en activos fijos e intangibles: La variación en las actividades de inversión obedece a la adquisición de un terreno para la construcción de un nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual de 5 centros de distribución. Adicionalmente la apertura de nuevas tiendas durante el año produjo un aumento en la inversión en activos fijos. La empresa tiene establecido un plan de inversión para la apertura de nuevos locales y la remodelación de otros, todo con el objetivo de mejorar la experiencia del cliente y buscar eficiencia en sus operaciones.

Financiamiento: el año fiscal 2020 consolida los créditos de Tiendas de Conveniencia ZAZ durante todo el año a diferencia del año fiscal 2019 donde Inmobiliaria Don Antonio adquiere Tiendas de Conveniencia ZAZ a principios de febrero 2019, lo que disminuye los flujos de las actividades de financiamiento por las amortizaciones. Adicionalmente se termina el período de gracia para los bonos corporativos y se amortiza US\$ 2.9 MM. Adicionalmente dada la implementación de la norma NIIF 16 se registra US\$ 3.3 MM de pagos por pasivos de arrendamiento.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital de la compañía provienen principalmente de los fondos generados internamente por la operación de ventas al por menor y el acceso a fuente de financiación con terceros a través de préstamos y emisión de bonos públicos.

La deuda financiera de la compañía se mantiene en US\$ 136.7 MM al cierre de marzo de 2020. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 121.4 MM (no contempla los bonos subordinados).

El patrimonio del Grupo se disminuyó en US\$ 7.3 MM hasta US\$ 9.7 MM al cierre de marzo 2020.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del segundo trimestre del año fiscal 2020 (marzo de 2020)

Las ventas netas al segundo trimestre del año fiscal 2020 sumaron US\$ 334.2 MM, monto que representa un decrecimiento de 1.0 % comparado con los US\$ 337.6 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto aumenta a 24.5% para este período comparado con 23.9% para el mismo período del año anterior principalmente por negociaciones con los proveedores. Con la mejora en costos la ganancia bruta se aumenta en un 3.5% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 89.4 MM vs. US\$ 86.3 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 7.4 MM durante este período, lo que representa un incremento de 27.7%, US\$ 3.0 MM más que el mismo período del año anterior.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) al segundo trimestre del año fiscal 2020 disminuyeron en US\$ 7.1 MM a US\$ 71.2 MM muy por debajo del año anterior. Es importante mencionar que para año fiscal se reclasifica el gasto de alquiler a depreciación por derecho de uso e intereses por arrendamiento debido a la implementación de la norma NIIF 16, esto conlleva a una disminución del gasto de US\$ 6 MM vs. el mismo período del año anterior. Adicionalmente la compañía se ha enfocado en la búsqueda de eficiencias en varios procedimientos lo que ha permitido una reducción de gastos sustancial.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) al segundo trimestre del año fiscal 2020 es de US\$ 18.1 MM, generando un margen EBITDA de 5.4% (no contempla las depreciaciones por derecho de uso ni intereses).

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 9.0 MM al segundo trimestre del año fiscal 2020 vs. US\$ 8.1 MM para el mismo período del año fiscal 2019. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 5.1 MM, e Intereses por arrendamiento por US\$ 2.6 MM.

En general, se observa una pérdida antes de US\$ 6.0 MM para al segundo trimestre del fiscal 2020 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 8.5 MM para mismo período del año anterior tomando en consideración un gasto adicional por US\$ 5.1 MM de depreciación por derecho de uso e intereses por arrendamiento de US\$ 2.6 MM con la implementación de la norma NIIF 16.

D. Análisis de Perspectivas

El Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un nivel alto en la calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales y mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios locales y productos importados. Todo lo anterior contribuirá a generar mayores ventas y por lo tanto una mejor rentabilidad.

II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO Y SUBSIDIARIAS

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo de 2020.

Estado de resultados	31-Mar-20	31-Dec-19	30-Sep-19	30-Jun-19
Ventas netas	167,335,481	166,871,380	161,720,185	161,458,809
Ganancia bruta	41,396,938	40,608,849	39,139,540	36,763,578
Otros ingresos	3,383,038	4,061,268	4,459,091	3,918,513
Gastos generales y administrativos	34,857,763	36,441,465	33,025,015	34,961,273
Depreciación y amortización	7,121,447	7,091,507	5,139,273	4,376,053
Costos financieros	5,205,924	5,178,788	4,118,751	4,158,853
Participación en asociada	-	-	6,126,178	1,011,420
Pérdida por deterioro en inversiones	-	-	14,126,226	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(2,405,158)	(4,041,643)	(18,936,812)	(3,825,508)
Impuesto de renta	772,027	157,478	(2,419,140)	434,292
Utilidad neta (Pérdida)	(3,177,185)	(4,199,121)	(16,517,672)	(4,259,800)

Balance general	31-Mar-20	31-Dec-19	30-Sep-19	30-Jun-19
Activos totales	520,402,880	518,225,396	400,699,244	419,169,607
Pasivo totales	510,660,128	505,298,273	382,305,344	388,631,866
Patrimonio total	9,742,752	12,927,123	18,393,900	30,537,741

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

29 de mayo de 2020

Representante Legal:



Andrew Wright
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

