

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: 30 de junio 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: Monto total de la emisión – US\$250MM
Bonos Serie A y B (Senior – US\$175MM
Bonos Serie C (Subordinada) – US\$ 75MM

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 las cadenas Metro Plus y Farmahorro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 9 meses terminados el 30 de junio de 2020.

A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-Jun-20	30-Jun-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	748,915	(16,343,835)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	(19,806,703)	(6,898,410)
Inversión en activos fijos	(23,344,894)	(6,575,149)
Liberación cuenta de reserva	3,538,191	(323,261)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	7,386,734	21,043,859
Dividendos y otros:	(7,342)	(26,703)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(7,342)	(26,703)
Generación de caja del período	(11,678,396)	(2,225,089)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	13,533,316	16,579,842
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	1,854,920	14,354,753

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\$ 17.1 MM. 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. 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 aumento en los flujos de financiamiento corresponde principalmente a la utilización de líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo. Adicionalmente se termina el período de gracia para los bonos corporativos y se amortiza US\$ 4.35 MM. Adicionalmente dada la implementación de la norma NIIF 16 se registra US\$ 5.0 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 se mantiene en US\$ 136.0 MM al cierre de junio de 2020. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 134.1 MM (no contempla los bonos subordinados).

El patrimonio del Grupo se disminuyó en US\$ 10.7 MM hasta US\$ 6.4 MM al cierre de junio 2020.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2020 (junio de 2020)

Las ventas netas al tercer trimestre del año fiscal 2020 sumaron US\$ 498.3 MM, monto que representa un decrecimiento de 0.2 % comparado con los US\$ 499.1 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto de las ventas netas muestra una mejora de 71 puntos básicos comparado con el mismo período del año anterior.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 10.8 MM durante este período, lo que representa un incremento de 10.8%, US\$ 1.1 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 tercer trimestre del año fiscal 2020 disminuyeron en US\$ 9.1 MM a US\$ 104.3 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\$ 9 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 tercer trimestre del año fiscal 2020 aplicada la NIIF 16 es de US\$ 27.2 MM, generando un margen EBITDA de 5.5%. El EBITDA sin la aplicación de la NIIF 16 es de US\$ 18.2 MM, generando un margen EBITDA de 3.7%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 13.2 MM al tercer trimestre del año fiscal 2020 vs. US\$ 12.6 MM para el mismo período del año fiscal 2019. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 7.7 MM, e Intereses por arrendamiento por US\$ 3.9 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 9.5 MM para al tercer trimestre del fiscal 2020 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 12.3 MM para el mismo período del año anterior.

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 30 de junio de 2020.

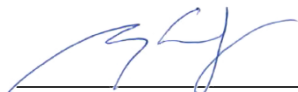
Estado de resultados	30-Jun-20	31-Mar-20	31-Dec-19	Acumulado FY 20	30-Sep-19
Ventas netas	164,079,532	167,335,481	166,871,380	498,286,393	161,720,185
Ganancia bruta	38,684,283	41,396,938	40,608,849	120,690,070	39,139,540
Otros ingresos	3,358,545	3,383,038	4,061,268	10,802,851	4,459,091
Gastos generales y administrativos	32,987,503	34,857,763	36,441,465	104,286,731	33,025,015
Depreciación y amortización	6,681,363	7,121,447	7,091,507	20,894,317	5,139,273
Costos financieros	5,514,647	5,205,924	5,178,788	15,899,359	4,118,751
Participación en asociada	3,373	-	-	3,373	6,126,178
Pérdida por deterioro en inversiones	-	-	-	-	14,126,226
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(3,137,312)	(2,405,158)	(4,041,643)	(9,584,113)	(18,936,812)
Impuesto de renta	176,270	772,027	157,478	1,105,775	(2,419,140)
Utilidad neta (Pérdida)	(3,313,582)	(3,177,185)	(4,199,121)	(10,689,888)	(16,517,672)
(=) EBITDA (con NIIF 16)	9,055,325	9,922,213	8,228,652	27,206,190	(15,804,966)
<i>% Margen EBITDA (con NIIF 16)</i>	<i>5.5%</i>	<i>5.9%</i>	<i>4.9%</i>	<i>5.5%</i>	<i>-9.8%</i>
(=) EBITDA (sin NIIF 16)	6,075,751	6,981,444	5,192,662	18,249,858	-15,804,966
<i>% Margen EBITDA (sin NIIF 16)</i>	<i>3.7%</i>	<i>4.2%</i>	<i>3.1%</i>	<i>3.7%</i>	<i>-9.8%</i>
<i>% Utilidad neta / ventas</i>	<i>-2.02%</i>	<i>-1.90%</i>	<i>-2.52%</i>	<i>-2.15%</i>	<i>-10.21%</i>
Balance general	30-Jun-20	31-Mar-20	31-Dec-19	30-Sep-19	
Activos totales	513,539,213	520,402,880	518,225,396	400,699,244	
Pasivo totales	507,110,043	510,660,128	505,298,273	382,305,344	
Patrimonio total	6,429,170	9,742,752	12,927,123	18,393,900	

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2020 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

31 de agosto de 2020

Representante Legal:



Andrew Wright
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.