

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
al 30 de junio de 2020

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: BAVARIAN REAL ESTATE INC.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS A 9 AÑOS POR B/.16,000,000
 VENCIMIENTO 30 DE OCTUBRE DE 2023

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: TEL. 378-0400

DIRECCION DE EMISOR: COSTA DEL ESTE, EDIF. BMW CENTER, MEZANINE

PERSONA DE CONTACTO: INES AROSEMENA

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: iarosemena@fasa.com.pa



I PARTE

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La empresa inició operaciones en el año 2013, pero fue únicamente a partir de octubre de 2013 que suscribió un acuerdo de compra venta de bienes raíces que le permitió hacer usufructo de los mismos mediante el arriendo de los locales comerciales.

En marzo de 2014 se perfeccionó el traspaso de los bienes raíces a propiedad de la empresa mediante una escritura de escisión.

Los bonos corporativos emitidos por la empresa fueron aprobados por la SMV el 22 de septiembre de 2014 mediante la Resolución No. 445-14, por lo que la emisión fue vendida el 25 de septiembre de 2014. El vencimiento final de la emisión es el 30 de octubre de 2023.

En septiembre de 2017, se registró la escisión hecha de Bavarian Motor Panamá, S.A., empresa afiliada del Grupo Fasa, a Bavarian Real Estate Inc., de las fincas 402265-8708 y 402266-8708 ubicadas en la planta baja y el mezanine del PH BMW Plaza, en calle 50. Esta escisión se efectuó mediante la escritura pública No. 8156 del 28 de junio de 2017. La adquisición de estas dos fincas produjo un incrementando el valor de las propiedades de inversión por B/.4,114,386.

Se efectuó la remodelación de la finca 402266-8708 para que fuera la nueva sede de Oxford Motors, lo que genera un nuevo ingreso de alquiler para la empresa.

A. Liquidez

La liquidez de la empresa para hacer frente a sus deudas, las cuales consisten básicamente en el pago de los abonos a intereses y capital de la emisión de bonos corporativos, dependen del ingreso de alquiler que genera de Bavarian Motor Panamá S.A.

El capital de trabajo creció significativamente en el año 2015 con la conversión de la deuda a corto plazo por B/.16,000,000. a bonos corporativos a largo plazo. La empresa se ha mantenido haciendo abonos al capital de los bonos a razón de B/.300,000 por trimestre, lo que ha permitido reducir el monto de los bonos adeudado a B/.11.1 mio. al 31.03.20

La escisión de las dos fincas fue registrada contra la cuenta por cobrar que tenía Bavarian Real Estate a Bavarian Motor y creó una cuenta por pagar a favor de la cesionaria, Bavarian Motor Panamá, S.A. El pago de esta deuda se hará una vez se termine de pagar la deuda de los bonos. Debe tomarse en cuenta que el flujo de la empresa para afrontar su compromiso se deriva del pago mensual recibido de Bavarian Motor Panamá, S.A. en concepto de los alquileres de dos bienes raíces, lo cual representa un monto suficiente para cubrir sus compromisos de intereses, capital y sus gastos.

La adquisición de las fincas de la parte trasera de la Planta Baja y el Mezanine de BMW Plaza permitirá a su vez incrementar los ingresos de alquiler, una vez que estos locales hayan sido habilitados para este propósito.

En el trimestre actual, mayo a junio de 202, el cierre de las operaciones de Bavarian Motor Panamá, S.A. desde el 20 de marzo de 2020 produjo una falta en el ingreso de los alquileres de

abril a julio, afectando la liquidez de la empresa. Esta falta de pago se resolvió mediante la solicitud del uso de los fondos de las cuentas de ahorro de concentración y reserva que maneja agente fiduciario, Banco General, S.A. para efectuar el pago de capital e intereses correspondientes al 30 de julio de 2020. Esta excepción fue autorizada bajo el requerimiento de que el fondo de reserva utilizado deberá ser repuesto en los próximos diez meses.

B. Recursos de Capital

El cambio de la deuda a corto plazo de B/.16,000,000. a bonos a largo plazo efectuado en octubre de 2015 incrementó el capital de trabajo.

En el año 2015, el patrimonio de la empresa se incrementó de \$14.1 mio a\$ 17.4 mio, debido principalmente a la ganancia por revaluación, aunado a la política de la empresa de incrementar sus utilidades retenidas y no hacer pagos de dividendos.

En el año 2016, el Patrimonio de la empresa se incrementó por la revaluación de las propiedades adquiridas, debido a la diferencia entre el costo y el valor de mercado a la fecha del informe, generando una utilidad de B/.1,424,586. por revaluación.

Para el período 2017, el Patrimonio de la empresa incrementó en 2.6mio, debido la ganancia obtenida por US\$2.6mio, la cual incluía a un incremento en el valor de mercado de las propiedades, de US\$1.6mio.

La razón de deuda patrimonio es de 0.65 al 30 de junio de 2020 vs 0.72 a la misma fecha del año anterior, debido al repago trimestral de la deuda de los bonos por US\$300,000 y la acumulación de ganancias en el patrimonio, lo que demuestra la solvencia de la empresa.

C. Resultados de las operaciones

La empresa mantiene un excelente margen operativo, dado a la política de mantener sus gastos operativos muy reducidos y que sus ingresos están destinados a cubrir los intereses de la deuda y los repagos de capital únicamente, dejando una ganancia remanente destinada al incremento de las utilidades retenidas, y por ende al crecimiento del patrimonio.

No obstante, en el trimestre de abril a junio de 2020 se observa una pérdida de US\$9,939. vs una ganancia de US\$26,867 en el mismo período del año anterior, debido a la falta de ingresos de alquileres dejados de cobrar a Bavarian Motor Panamá, S.A..

La utilidad operativa sobre gastos financieros es de -0.66 al 30 de junio de 2020 vs 1.36 a la misma fecha del año anterior, debido a la pérdida ocasionada por la falta de ingresos. No obstante, en el estado de resultados se puede observar una disminución de los costos financieros causados en el último trimestre y acumulados en el año, debidos a la reducción en las tasas de interés y la disminución del monto adeudado por los repagos de capital trimestrales.

D. Análisis de perspectivas

La empresa tiene una operación sana de alquiler que le permite generar una ganancia operativa constante porque tiene un ingreso de alquiler permanente, un reducido monto de gastos, una

tasa de interés poco fluctuante y la reducción continua de su deuda. Adicionalmente las propiedades de la empresa están ubicadas en lugares cuyo precio de mercado va en ascenso.

Con la adquisición de las dos nuevas fincas, la empresa ha tenido un incremento de sus gastos debido al costo de mantenimiento de las dos fincas y sus impuestos de inmueble.

No obstante, la empresa espera poder generar un mayor flujo de ingresos de alquiler, una vez los locales comprados hayan sido debidamente habilitados, lo que permitirá hacer el repago de la deuda adquirida por las dos fincas e incrementar el rendimiento de la empresa.

Consideramos que la situación negativa que presentó la empresa, al igual que la mayor parte de los negocios del país y del mundo, corresponde a una situación excepcional efecto de la pandemia de COVID-19, y que esperamos prontamente volver a los resultados esperados.

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc. correspondientes al período del 1 de octubre de 2019 al 30 de junio de 2020.

Debe tomarse en consideración que el período fiscal de la empresa es del 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año, por lo que las cifras señaladas bajo el año 2019 corresponden al período 1.10.2018 al 30.09.2019 y las cifras del año corriente son las iniciadas el 1 de octubre de 2019.

III PARTE DIVULGACION

Este informe trimestral será divulgado mediante la página web del Grupo Fasa (www.fasa.com.pa), en la sección correspondiente a Bavarian Real Estate Inc., a partir del 31 de agosto de 2020.

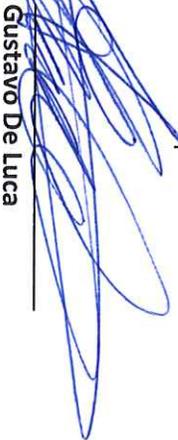
Preparado por:

Inés M. Arosemena B. – Vicepresidente de Administración y Finanzas

correo electrónico: iarosemena@fasa.com.pa

Teléfono: 378-0400

Autorizado, por:



Gustavo De Luca