

**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 diciembre de 2018**

**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 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 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2018.

### A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2019 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-Dec-18	31-Dec-17
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>3,063,672</b>	<b>12,711,810</b>
<b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>	<b>(3,216,161)</b>	<b>(3,637,379)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:</b>	<b>2,867,094</b>	<b>8,372,253</b>
<b>Dividendos y otros:</b>	-	-
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	-
<b>Generación de caja del período</b>	<b>2,714,605</b>	<b>17,446,684</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	17,569,714	8,277,884
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre</b>	<b>20,284,319</b>	<b>25,724,568</b>

\*El efectivo y equivalente al final del período (US\$ 20.2 MM) no considera US\$ 2 MM del fondo de reserva de efectivo para la cuenta de inversiones, los cuales se pueden ver reflejados en el balance general.

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:** el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación disminuyó en este periodo en comparación con el mismo del año anterior dado que las ventas disminuyeron en un 6.9% generando un EBITDA de US\$ 8 MM, US\$ 2 MM por debajo que el mismo período del año anterior. Sin embargo mediante las iniciativas implementadas desde mediados del año 2017 como lo son: (i) la competitividad en precios, (ii) la disponibilidad de productos, y (iii) un surtido más adecuado en las tiendas, la compañía ha logrado mantener una rentabilidad sostenible en un mercado altamente competitivo.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** durante este período se culminó la construcción e inauguración del nuevo centro de distribución de fríos y congelados que garantiza lo más altos estándares de calidad y eficiencia en la cadena de suministro de la compañía. Adicionalmente también se inauguró la tienda No.30 del formato Rey ubicada en Penonomé y la tienda No.13 Mr. Precio Pedregal 2.

**Financiamiento:** al cierre del año fiscal 2018 la compañía ha reorganizado todas sus obligaciones de corto plazo mediante una emisión de bonos públicos a largo plazo (10 años) por US\$ 116 MM. Mediante esta reorganización de la deuda financiera se logró alargar la vida promedio de las obligaciones financieras, lo que significa una disminución en las amortizaciones de deuda en el corto y mediano plazo. Dada la restructuración de la deuda para el año fiscal 2019 la compañía cuenta con un periodo de gracia de un año donde no va realizar mayores amortizaciones de capital.

### 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 fuentes de financiación con terceros a través de préstamos y emisión de bonos públicos

La deuda financiera de la compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) es de US\$ 123.7 MM al cierre de diciembre de 2018.

Al cierre de diciembre de 2018 el patrimonio de la compañía se ubica en US\$ 48.2 MM.

### **C. Resultados de las Operaciones**

#### **Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2019 (diciembre 2018)**

Las ventas netas del primer trimestre del año fiscal 2019 sumaron US\$ 173.4 MM, monto que representa un decrecimiento de 6.9% comparado con los US\$ 186.3 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto aumentó a 24.4% para este período comparado con 23.9% para el mismo período del año anterior. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en un 4.8% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 42.3 MM vs. US\$ 44.4 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se han generado US\$ 2.6 MM durante este período, lo que representa un incremento de 33.5%, US\$ 0.65 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) para el primer trimestre del año fiscal 2019 aumentaron en US\$ 0.46 MM a US\$ 36.8 MM lo que representa un aumento de 1.3%. Es importante destacar que la compañía ha tenido nuevos gastos operacionales dado que se están operando 3 tiendas nuevas vs. el mismo período del año anterior (arrendamientos, laborales, servicios públicos, etc.) y adicionalmente el nuevo centro de distribución fríos y congelados. Sin lugar a dudas, estas nuevas plantas generaran eficiencias muy relevantes en la operación.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del primer trimestre del año fiscal 2019 es de US\$ 8.0 MM, generando un margen EBITDA de 4.6%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 16.9 MM para el primer trimestre del año fiscal 2019 vs. US\$ 17.2 MM para el mismo período del año anterior.

En general, se observa una pérdida neta de US\$ 1.4 MM para el primer trimestre del año fiscal 2019 vs. una ganancia neta de US\$ 1.9 MM para el mismo período del año anterior. Se debe tener en cuenta que los resultados de esta compañía se ven afectados por gastos de transacciones con compañías relacionadas del Grupo, los cuales se eliminan al ser consolidados en Rey Holdings Corp.

### **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 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

Estado de resultados	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Mar-18
Ventas netas	173,458,928	160,576,811	170,395,662	165,401,306
<b>Ganancia bruta</b>	<b>42,340,605</b>	<b>38,829,358</b>	<b>40,828,385</b>	<b>39,535,469</b>
Otros ingresos	2,605,130	3,398,676	2,464,521	3,222,028
Gastos generales y administrativos	36,898,149	35,941,852	36,575,113	35,633,657
Depreciación y amortización	3,940,618	3,932,479	3,946,751	3,993,418
Costos financieros	3,785,622	3,314,341	3,243,709	3,045,287
Participación en asociada	(705,032)	(37,895)	(1,070,755)	(269,684)
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(383,686)</b>	<b>(998,533)</b>	<b>(1,543,422)</b>	<b>(184,549)</b>
Impuesto de renta	1,018,255	(93,253)	(52,547)	364,038
<b>Utilidad neta (Pérdida)</b>	<b>(1,401,941)</b>	<b>(905,280)</b>	<b>(1,490,875)</b>	<b>(548,587)</b>

Balance general	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Mar-18
Activos totales	429,052,414	410,436,483	398,654,623	405,178,377
Pasivo totales	380,806,214	362,055,852	347,877,837	353,848,980
Patrimonio total	48,246,200	48,380,631	50,776,786	51,329,397

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018

### IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

25 de febrero de 2019

Representante Legal:



Andrew Wright  
Presidente  
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**

