

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 2019

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, Mr. Precio, tiendas de conveniencia y farmacias bajo la cadena Metro Plus y recientemente se adquirió la compañía Tiendas de Conveniencia S.A., la cual opera las tiendas de conveniencia ZAZ Food Store. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio. y Subsidiarias para el tercer trimestre terminado el 30 de junio de 2019.

A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-Jun-19	30-Jun-18
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(3,717,327)	6,547,420
Gastos no recurrentes *	(12,626,508)	
Inversión en activos fijos e intangibles:	(6,575,149)	(7,900,062)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	20,720,598	720,333
Dividendos y otros:	(26,703)	(4,024)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(26,703)	(4,024)
Generación de caja del período	(2,225,089)	(636,333)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	16,579,842	8,277,884
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre **	14,354,753	7,641,551

*Los gastos no recurrentes obedecen principalmente a gastos de asesoría financiera y legal relacionados al proceso de venta mediante el cual Corporación Favorita, C.A. llevó a cabo una Oferta Pública de Acciones ("OPA"), en la cual todos los accionistas de Rey Holdings tuvieron la oportunidad de ofrecer sus acciones de acuerdo a los términos y condiciones establecidas

**El efectivo y equivalente al final del período (US\$ 14.3 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 (sin incluir gastos no recurrentes) se mantiene en US\$ -3.7 MM, US\$10.2 MM menos que el año anterior. Los gastos no recurrentes obedecen principalmente a gastos de asesoría financiera y legal relacionados al proceso de venta mediante el cual Corporación Favorita, C.A. llevó a cabo una Oferta Pública de Acciones ("OPA"), en el cual todos los accionistas de Rey Holdings tuvieron la oportunidad de ofrecer sus acciones de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

Inversión en activos fijos e intangibles: Los flujos de actividades de inversión se han disminuido en un 17% debido a la fuerte inversión en CAPEX en años previos. La compañía se ha enfocado en el proceso de integración con Corporación Favorita, en el cual se están definiendo los planes de inversión para los próximos años.

Financiamiento: Los flujos de efectivo por las actividades de financiamiento aumentan debido a un préstamo a corto plazo para pago a proveedores. Adicional a esto se ve reflejado en los flujos de financiamiento un aumento de préstamos por US\$ 9.1MM correspondientes a la adquisición de las operaciones de Tiendas de Conveniencia ZAZ.

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) se ubica en de US\$ 152 MM y la deuda neta en US\$ 135.6 MM al cierre de junio de 2019. El patrimonio de la compañía se ubica en US\$ 26.2 MM.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al tercer trimestre del año fiscal 2019 (octubre 2018 a junio de 2019)

Las ventas netas acumuladas al tercer trimestre del año fiscal 2019 sumaron US\$ 499.1 MM, monto que representa un decrecimiento de 4% comparado con los US\$ 522.2 MM en ventas registradas en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene muy similar al período anterior en 23.5%, sosteniendo la fuerte inversión en precios para una mayor competitividad. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en 6% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 117.3 MM vs. US\$ 124.8 MM).

En cuanto a otros ingresos ((incluye: alquileres, comisiones, acuerdos comerciales e ingresos varios), se ha generado US\$ 9.7 MM durante este período, lo que representa un incremento de 28%, US\$ 2.1 MM más que el mismo período del año anterior.

Los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación, amortización y gastos no recurrentes y participación en asociada) al tercer trimestre del año fiscal 2019 se encuentran en US\$ 100.7 MM vs. US\$ 108.3 MM del mismo período el año anterior. Mediante acuerdo suscrito, el 4 de febrero de 2019 la sociedad Zaba Holding Partners, S.A. cedió y traspaso a Inmobiliaria Don Antonio S.A. subsidiaria de Rey Holdings Corp., S. A. 300 acciones comunes de la sociedad Tiendas de Conveniencia, S. A. y 300 acciones comunes de la sociedad Centro Comercial Las Uvas, S. A. esto representa 17 tiendas nuevas de Tiendas de Conveniencia ZAZ que están contempladas en los resultados presentados a junio vs. el mismo período del año anterior. Adicional a la integración de Tiendas de Conveniencia ZAZ Food Store, la compañía cuenta con el nuevo centro de distribución fríos y congelados que se encuentran en total funcionamiento para los 9 meses del año fiscal 2019. La reducción del gasto se debe principalmente al fuerte trabajo y constante búsqueda de eficiencias operativas implementando las mejores prácticas y aprovechando las sinergias generadas por la integración con Corporación Favorita.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos ajustada por gastos no recurrentes (EBITDA) acumulada fue de US\$ 26.3 MM lo que representa un 5.3% de la venta.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 12.5 MM al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2019 vs. US\$ 12.3 MM para el mismo período del año fiscal 2018. También se registraron costos financieros netos de US\$ 11.8 MM comparados con US\$ 9.7 MM para el mismo período del año fiscal 2018 (incluye los intereses de compañías relacionadas).

En general al tercer trimestre del año fiscal 2019, se observa una utilidad antes de impuestos ajustada por gastos no recurrentes de US\$ 0.28 MM vs. una utilidad antes de impuestos de US\$ 0.79 MM para mismo período del año anterior. Al incluir los gastos no recurrentes observamos una pérdida antes de impuestos de US\$ 12.3 MM.

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, mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios y productos importados y obtener eficiencias operativas para trasladarle estos ahorros a nuestros clientes a través de precios más competitivos. 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	30-Jun-19	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18
Ventas netas	161,458,809	164,186,253	173,458,928	160,576,811
Ganancia bruta	36,763,578	38,230,234	42,340,605	38,829,358
Otros ingresos	3,918,513	3,223,754	2,605,130	3,398,676
Gastos generales y administrativos	34,961,273	41,602,830	36,836,286	35,941,852
Depreciación y amortización	4,376,053	4,258,570	3,940,618	3,932,479
Costos financieros	4,158,853	3,866,052	3,847,485	3,314,341
Participación en asociada	(1,011,420)	137,561	(705,032)	(37,895)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(3,825,508)	(8,135,903)	(383,686)	(998,533)
Impuesto de renta	434,292	240,808	1,018,255	(93,253)
Utilidad neta (Pérdida)	(4,259,800)	(8,376,711)	(1,401,941)	(905,280)

Balance general	30-Jun-19	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18
Activos totales	406,606,801	419,169,607	429,052,414	410,436,483
Pasivo totales	380,329,205	388,631,866	380,806,214	362,055,852
Patrimonio total	26,277,596	30,537,741	48,246,200	48,380,631

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de junio de 2019

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2019 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

28 de agosto de 2019

Representante Legal:



Andrew Wright
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.