

**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 septiembre 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

**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: Supermercados Rey, Romero, Mr. Precio, 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 cuarto trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019.

### A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-Sep-19	30-Sep-18
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>13,878,092</b>	<b>10,475,574</b>
<b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>	<b>(9,314,300)</b>	<b>(16,972,426)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:</b>	<b>(7,583,615)</b>	<b>14,802,834</b>
<b>Dividendos y otros:</b>	<b>(26,703)</b>	<b>(4,024)</b>
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(26,703)	(4,024)
<b>Generación de caja del período</b>	<b>(3,046,526)</b>	<b>8,301,958</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	16,579,842	8,277,884
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre **</b>	<b>13,533,316</b>	<b>16,579,842</b>

\*\*El efectivo y equivalente al final del período (US\$ 13.5 MM) no considera US\$ 3.5 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 totaliza US\$ 13.8 MM.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** los flujos de actividades de inversión se han disminuido en un 45% debido a la fuerte inversión en CAPEX en años previos. La compañía se ha enfocado en el proceso de integración con Corporación Favorita, por lo que ha dedicado mayores recursos a actividades de reestructuración y transición. Sin embargo, recientemente se estableció un plan de inversión para los próximos 5 años en activos que generen un mejor servicio al cliente y eficiencias operativas al negocio.

**Financiamiento:** los flujos por actividades de financiamiento se han reducido vs. el mismo período del año anterior debido a la reducción en pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo.

### 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, el acceso a fuente de financiación con terceros y emisión de bonos públicos.

La deuda neta financiera de la compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) se ubica en de US\$ 106.4 MM.

El patrimonio de la empresa disminuyó en US\$ 30 MM hasta US\$ 18.4 MM al cierre de septiembre de 2019. Esta disminución se debe principalmente a pérdidas por deterioro en inversiones por US\$ 14.1 MM y pérdidas en participación patrimonial en asociadas por US\$ 7.7 MM, lo cual genera un impacto negativo total de US\$ 21.8 MM. De este monto, US\$ 8.3 MM son provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización. Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

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

### **Resultados al cierre del año fiscal 2019 (octubre 2018 a septiembre de 2019)**

Las ventas netas acumuladas al cuarto trimestre del año fiscal 2019 sumaron US\$ 660.8 MM, monto que representa un decrecimiento de 3.2% comparado con los US\$ 682.7 MM en ventas registradas en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene muy similar al período anterior en 23.7%, sosteniendo la fuerte inversión en precios para una mayor competitividad. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en 4.4% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 156.4 MM vs. US\$ 163.7 MM).

En cuanto a otros ingresos ((incluye: alquileres, comisiones, acuerdos comerciales e ingresos varios), se ha generado US\$ 14.2 MM durante este período, lo que representa un incremento de 29%, US\$ 3.2 MM más que el mismo período del año anterior.

Los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación, amortización y participación en asociada y pérdida por deterioro en inversiones) al cuarto trimestre del año fiscal 2019 se encuentran en US\$ 146.4 MM vs. US\$ 144.2 MM del mismo período el año anterior. Cabe señalar que la empresa cuenta con 17 tiendas nuevas por la adquisición de Tiendas de Conveniencia ZAZ las cuales no consolidaban para el mismo período del año pasado.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos ajustada por gastos no recurrentes (EBITDA) acumulada fue de US\$ 24.2 MM (3.7% de la venta).

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 17.7 MM al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2019 vs. US\$ 16.2 MM para el mismo período del año fiscal 2018. También se registraron costos financieros netos de US\$ 16.0 MM comparados con US\$ 13.1 MM para el mismo período del año fiscal 2018 (incluye los intereses de compañías relacionadas).

Se registraron en las cuentas de pérdidas por deterioro en inversiones por US\$ 14.1 MM y participación patrimonial en asociadas por US\$ 7.7 MM, lo cual genera un impacto negativo total de US\$ 21.8 MM. De este monto, US\$ 8.3 MM son provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

Se observa una pérdida neta de US\$ 30.5 MM vs. una pérdida de US\$ 0.9 MM en el mismo período anterior. Esta variación se debe principalmente a las pérdidas en las cuentas de participación patrimonial en asociadas y pérdida por deterioro en inversiones.

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 de calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales, mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios locales y productos importados y ofrecer precios competitivos. 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 septiembre de 2019

Estado de resultados	30-Sep-19	30-Jun-19	31-Mar-19	31-Dec-18
Ventas netas	161,720,185	161,458,809	164,186,253	173,458,928
<b>Ganancia bruta</b>	<b>39,139,540</b>	<b>36,763,578</b>	<b>38,230,234</b>	<b>42,340,605</b>
Otros ingresos	4,459,091	3,918,513	3,223,754	2,605,130
Gastos generales y administrativos	33,025,015	34,961,273	41,602,830	36,836,286
Depreciación y amortización	5,139,273	4,376,053	4,258,570	3,940,618
<b>Utilidad (Pérdida) operativa</b>	<b>5,434,343</b>	<b>1,344,765</b>	<b>(4,407,412)</b>	<b>4,168,831</b>
Costos financieros	4,118,751	4,158,853	3,866,052	3,847,485
Participación en asociada	6,126,178	1,011,420	(137,561)	705,032
Pérdida por deterioro en inversiones	14,126,226	-	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(18,936,812)</b>	<b>(3,825,508)</b>	<b>(8,135,903)</b>	<b>(383,686)</b>
Impuesto de renta	(2,419,140)	434,292	240,808	1,018,255
<b>Utilidad neta (Pérdida)</b>	<b>(16,517,672)</b>	<b>(4,259,800)</b>	<b>(8,376,711)</b>	<b>(1,401,941)</b>

Balance general	30-Sep-19	30-Jun-19	31-Mar-19	31-Dec-18
Activos totales	400,699,244	400,699,244	419,169,607	429,052,414
Pasivo totales	382,305,344	382,305,344	388,631,866	380,806,214
Patrimonio total	18,393,900	18,393,900	30,537,741	48,246,200

#### IV. DIVULGACIÓN

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

2 de diciembre de 2019

Representante Legal:



---

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

