

**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 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 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 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 2019.

### 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-19	31-Dec-18
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>5,352,301</b>	<b>4,331,172</b>
<b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>	<b>(5,306,213)</b>	<b>(3,492,096)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:</b>	<b>1,092,052</b>	<b>1,875,529</b>
<b>Dividendos y otros:</b>	<b>(156)</b>	-
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(156)	-
<b>Generación de caja del período</b>	<b>1,137,984</b>	<b>2,714,605</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	13,533,316	17,569,714
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre</b>	<b>14,671,300</b>	<b>20,284,319</b>

**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 del año anterior, en US\$ 1.0 MM.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** La compañía implementó un nuevo centro de distribución, con el fin de aumentar el nivel de centralización y con ello tener un mejor manejo logístico. Adicionalmente la apertura de nuevas tiendas durante el año produjo un aumento en la inversión en activos fijos. 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:** para el primer trimestre del año fiscal 2020 se consolidan los créditos y arrendamientos financieros de Tiendas de Conveniencia ZAZ, lo que disminuye los flujos de las actividades de financiamiento por las amortizaciones de sus créditos. Adicionalmente se termina el periodo de gracia para los bonos corporativos y se repaga US\$ 1.4 MM. Adicionalmente dada la implementación de la norma NIIF 16 se registra US\$ 1.7 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 de la Compañía se mantiene en US\$ 126.3 MM al cierre de diciembre de 2019. La deuda neta de la compañía al 31 de diciembre de 2019 se ubica en US\$ 108.1 MM (no contempla los bonos subordinados).

El patrimonio de la Compañía se disminuyó en US\$ 4.1 MM hasta US\$ 12.9 MM al cierre de diciembre 2019.

El 17 de enero de 2019 en reunión de junta directiva de Rey Holdings Corp., accionista indirecto al 100% de

la Compañía, aprobó la emisión de 8,158,508 acciones comunes por un precio de US\$ 8.58 por acción. El monto total a capitalizar es por US\$ 70,000,000. Conforme a lo dispuesto en el Pacto Social, solo los accionistas tienen el derecho de primera opción de compra, en una proporción igual a la que tienen.

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

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

Las ventas netas del primer trimestre del año fiscal 2019 sumaron US\$ 166.8 MM, monto que representa un decrecimiento de 3.8% comparado con los US\$ 173.4 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene muy similar al mismo período del año anterior 24.3%. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en un 4.1% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 40.6 MM vs. US\$ 42.3 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 4.0 MM durante este período, lo que representa un incremento de 55.0%, US\$ 1.4 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 2020 disminuyeron en US\$ 0.4 MM a US\$ 36.4 MM manteniéndose en los mismo niveles del año anterior. Es importante mencionar que para este trimestre 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\$ 3 MM vs. el mismo período del año anterior. Sin embargo, cabe destacar que para el mismo período del año pasado no se contaba con las 17 tiendas de conveniencia ZAZ y un nuevo centro de distribución. La eficiencia alcanzada en varios procesos ha permitido una reducción de gastos sustancial.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del primer trimestre del año fiscal 2020 es de US\$ 8.2 MM, generando un margen EBITDA de 4.9%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 4.4 MM durante el primer trimestre del año fiscal 2020 vs. US\$ 3.9 MM para el mismo período del año fiscal 2019. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 2.6 MM, e Intereses por arrendamiento por US\$ 1.3 MM.

En general, se observa una pérdida de US\$ 4.0 MM para el primer trimestre del fiscal 2020 vs. pérdida neta de US\$ 0.4 MM para mismo período del año anterior tomando en consideración un gasto adicional por US\$ 2.6 MM de depreciación por derecho de uso e intereses por arrendamiento de US\$ 1.3 MM con la implementación de la norma NIIF 16.



## D. Análisis de Perspectivas

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 31 de diciembre de 2019.

Estado de resultados	31-Dec-19	30-Sep-19	30-Jun-19	31-Mar-19
Ventas netas	166,871,380	161,720,185	161,458,809	164,186,253
<b>Ganancia bruta</b>	<b>40,608,849</b>	<b>39,139,540</b>	<b>36,763,578</b>	<b>38,230,234</b>
Otros ingresos	4,061,268	4,459,091	3,918,513	3,223,754
Gastos generales y administrativos	36,441,465	33,025,015	34,961,273	41,602,830
Depreciación y amortización	7,091,507	5,139,273	4,376,053	4,258,570
Costos financieros	5,178,788	4,118,751	4,158,853	3,866,052
Participación en asociada	-	6,126,178	1,011,420	(137,561)
Pérdida por deterioro en inversiones	-	14,126,226	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(4,041,643)</b>	<b>(18,936,812)</b>	<b>(3,825,508)</b>	<b>(8,135,903)</b>
Impuesto de renta	157,478	(2,419,140)	434,292	240,808
<b>Utilidad neta (Pérdida)</b>	<b>(4,199,121)</b>	<b>(16,517,672)</b>	<b>(4,259,800)</b>	<b>(8,376,711)</b>

Balance general	31-Dec-19	30-Sep-19	30-Jun-19	31-Mar-19
Activos totales	518,225,396	400,699,244	419,169,607	429,052,414
Pasivo totales	505,298,273	382,305,344	388,631,866	380,806,214
Patrimonio total	12,927,123	18,393,900	30,537,741	48,246,200

#### IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2019 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

28 de febrero de 2020

Representante Legal:



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

