

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 marzo 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 al cierre del segundo trimestre (31 de marzo de 2019) del año fiscal 2019.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor acumulado al cierre del segundo trimestre del año fiscal 2019 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-Mar-19	31-Mar-18
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	4,918,874	5,819,190
Gastos no recurrentes *	(12,626,508)	
Flujo de efectivo de las actividades de operación (incl. Gastos no recurrentes):	(7,707,634)	5,819,190
Inversión en activos fijos e intangibles:	(4,828,424)	(4,935,982)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	12,110,831	10,132,363
Dividendos y otros:	(26,358)	(4,024)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(26,358)	(4,024)
Generación de caja del período	(451,585)	11,011,547
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	17,569,714	8,277,884
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre **	17,118,129	19,289,431

*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\$ 17.1 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\$ 4.9 MM US\$ 0.9 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 la 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 34% 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: al cierre del año fiscal 2018 la compañía reorganizó 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 período de gracia de un año donde no va realizar 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 neta financiera de la compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) totaliza US\$ 124.2 MM al cierre de marzo de 2019.

Al cierre de marzo de 2019 el patrimonio de la compañía se ubica en US\$ 30.5 MM.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al segundo trimestre del año fiscal 2019 (octubre 2018 a marzo de 2019)

Las ventas netas acumuladas al segundo trimestre del año fiscal 2019 sumaron US\$ 337.6 MM, monto que representa un decrecimiento de 4% comparado con los US\$ 351.8 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene igual al período anterior en 23.9%, sosteniendo la fuerte inversión en precios para una mayor competitividad. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en 4% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 80.5 MM vs. US\$ 84.0 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se han generado US\$ 5.8 MM durante este período, lo que representa un incremento de 12.7%, US\$ 0.6 MM más que el mismo período del año anterior.

Los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluyendo depreciación y amortización) aumentaron en US\$ 6.4 MM a US\$ 78.5 MM lo que representa un aumento del 9%. Sin embargo, US\$ 12.6 MM fue producto de la venta de la compañía culminada en febrero y no son recurrentes de la operación. Al descontar los gastos no recurrentes de la operación podemos ver una compañía con US\$ 6 MM menos de gasto operativo que el año anterior aun con un formato nuevo (17 tiendas de ZAZ Food Store) operando desde febrero de 2019 y un nuevo centro de distribución de productos refrigerados y congelados.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos ajustada por gastos no recurrentes (EBITDA) acumulada fue de US\$ 20.4 MM lo que representa un 6.1% de la venta.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 8.1 MM al cierre del segundo trimestre del año fiscal 2019 vs. US\$ 8.3 MM para el mismo período del año fiscal 2018. También se registraron costos financieros netos de US\$ 7.5 MM comparados con US\$ 6.1 MM para el mismo período del año fiscal 2018 (incluye los intereses de compañías relacionadas).

Por último, se observa una pérdida neta de US\$ 9.7 MM vs. una ganancia neta de US\$ 1.4 MM para mismo período del año anterior. Esta pérdida fue causada principalmente por los gastos no recurrentes de US\$ 12.6 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	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18
Ventas netas	164,186,253	173,458,928	160,576,811	170,395,662
Ganancia bruta	38,230,234	42,340,605	38,829,358	40,828,385
Otros ingresos	3,223,754	2,605,130	3,398,676	2,464,521
Gastos generales y administrativos	41,657,454	36,898,149	35,941,852	36,575,113
Depreciación y amortización	4,258,570	3,940,618	3,932,479	3,946,751
Costos financieros	3,811,428	3,785,622	3,314,341	3,243,709
Participación en asociada	137,561	(705,032)	(37,895)	(1,070,755)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(8,135,903)	(383,686)	(998,533)	(1,543,422)
Impuesto de renta	(240,808)	1,018,255	(93,253)	(52,547)
Utilidad neta (Pérdida)	(8,376,711)	(1,401,941)	(905,280)	(1,490,875)

Balance general	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18
Activos totales	419,169,607	429,052,414	410,436,483	388,127,273
Pasivo totales	388,631,866	380,806,214	362,055,852	338,841,362
Patrimonio total	30,537,741	48,246,200	48,380,631	49,285,911

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo de 2019

IV. DIVULGACIÓN

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

28 de mayo de 2019

Representante Legal:



Andrew Wright
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.