

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 2017

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 Hipotecarios Rotativos US\$50MM
Resolución No. CNV-208-09 de 2 de julio de 2009

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 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 trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017 (Primer trimestre del año fiscal 2018, Oct. 2017- Dic. 2017).

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-dic-17	31-dic-16
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	12,711,810	-1,400,463
Inversión en activos fijos e intangibles:	-3,637,379	-5,648,123
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	8,372,253	10,546,800
Dividendos y otros:	0	-2,327,992
Dividendos pagados	0	-2,088,060
Impuesto complementario	0	-239,932
Generación de caja del período	17,446,684	1,170,222
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	25,724,568	12,326,763

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación se incrementó sustancialmente en este periodo en comparación con el mismo trimestre del año anterior dado que las ventas crecieron un 16% y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de US\$ 10 MM. Esta mejora en las ventas y la rentabilidad del negocio se debe principalmente a las iniciativas implementadas desde mediados del año 2017, en donde se mejoró sustancialmente (i) la competitividad en precios, (ii) la disponibilidad de productos, y (iii) un surtido más adecuado en las tiendas. Adicionalmente, las siete (7) tiendas que se encontraban en construcción ya entraron en su totalidad en operación y han empezado a generar flujo de caja. Por último, todas las dificultades que se presentaron durante la implementación de un nuevo sistema de información (SAP), lo cual afectó sustancialmente el trimestre del año anterior, ya han sido superadas en su totalidad y actualmente la operación se encuentra en normalidad y en un proceso de mejora continua.

Inversión en activos fijos e intangibles: durante este trimestre del año 2017 la compañía inauguró su Supermercado Rey de Costa Del Este, en la cual se realizó una inversión de capital relevante.

Financiamiento: durante 2017 la compañía ha reorganizado sus obligaciones de corto plazo mediante un préstamo puente estructurado por Banco General hasta por B/. 133,000,000. Este préstamo puente, registrado actualmente como deuda de corto plazo, será cancelado antes de septiembre de 2018 mediante una emisión de bonos públicos a largo plazo. 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. Hasta el 31 de diciembre de 2017 se han recibido desembolsos por B/. 75,000,000. Durante los próximos meses del año fiscal 2018 se estarán realizando desembolsos restantes (B/. 58,000,000) para cancelar el resto de la deuda a mediano plazo y cubrir los compromisos de inversión. Todo lo anterior asegura la liquidez para dar cumplimiento a los compromisos de deuda y compromisos operacionales durante el año 2018.

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 (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) aumentó en B/. 8.3 millones durante este trimestre, pasando a un total de B/. 113.6 millones al cierre de diciembre de 2017. Sin embargo, es importante mencionar que la deuda financiera neta disminuyó en B/. 9.1 MM durante este trimestre, pasando de B/. 96.9 millones al cierre de septiembre de 2017 a B/. 87.9 MM al cierre de diciembre de 2017.

El patrimonio de la Compañía incrementó en B/. 2.0 millones durante este trimestre gracias a la utilidad generada durante el periodo. Al cierre de diciembre de 2017 el patrimonio de la Compañía se ubica en B/. 51.3 millones.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del primer trimestre del Año Fiscal 2018 (Octubre 2017- Diciembre 2017)

Las ventas netas reportaron un total de B/. 186.4 millones, monto que representa un crecimiento de 16% comparado con los B/. 161 millones en ventas registrados en el mismo periodo del año anterior. Si bien el margen bruto de ganancia disminuyó ligeramente a 23.9% para este trimestre comparado con 24.2% para el mismo periodo del año fiscal 2017, el crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara en B/. 5.6 millones a B/. 44.5 millones para el primer trimestre del año fiscal 2018 (B/. 38.9 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017). Estos resultados operativos reafirman una recuperación en ventas, gracias a una mejora importante en la cadena de reabastecimiento por la estabilización de los sistemas, al igual que a una estrategia de precios competitivos que le generan mayor valor a nuestros clientes, incluyendo mayores actividades promocionales, lo que asegurará la sostenibilidad de los resultados financieros.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en B/. 0.8 millones a B/. 2 millones para el primer trimestre del año fiscal 2018. Lo anterior refleja principalmente la nueva estrategia de negociación con proveedores, en la cual nos hemos enfocado principalmente en obtener descuentos que reducen directamente el costo de la mercadería.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el primer trimestre del año fiscal 2017 incrementaron en B/. 2.7 millones a B/. 36.4 millones. Es importante destacar que durante este trimestre la compañía ha tenido nuevos gastos operacionales dado que se están operando 7 tiendas nuevas (arrendamientos, laborales para operar las tiendas nuevas, servicios públicos, etc.). Sin lugar a duda, durante este periodo se han logrado eficiencias muy relevantes en la operación que han contribuido a la mejora en la rentabilidad del negocio. Estas eficiencias se ven reflejadas en una reducción de 141 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 21.0% en el primer trimestre del año fiscal 2017 a 19.5% en el primer trimestre del año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del primer trimestre del año fiscal 2018 es de B/. 10 millones, generando un margen EBITDA de 5.4%, el cual está en línea con una rentabilidad apropiada para empresas de este sector. Los gastos por depreciación y amortización registraron B/. 4.4 millones para este trimestre del año fiscal 2018 vs. B/. 3.8 millones para el mismo periodo del año fiscal 2017. El incremento en este rubro se debe principalmente a la depreciación de las tiendas abiertas durante el año 2017. También se registraron costos financieros netos de B/. 3.1 millones (incluyendo los intereses de los bonos subordinados con compañías relacionadas) comparados con B/. 2.4 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017. El incremento se debe principalmente al incremento de la deuda financiera requerida durante el último año para financiar las inversiones en tiendas nuevas y proyectos agroindustriales.

En general, se observa una ganancia neta de B/. 2.0 millones para el primer trimestre del año fiscal 2018 versus una ganancia neta de B/. 1.1 millones para el mismo periodo del año fiscal 2017.

D. Análisis de Perspectivas

En cuanto a la recuperación de la rentabilidad del negocio, habiendo hecho algunos ajustes en las tácticas del manejo del negocio, de cara al cliente, se empieza a observar una mejora en el cuarto trimestre del año fiscal, en cuanto a la recuperación de la venta, lo que apunta hacia el objetivo trazado. Se espera que paulatinamente, esta tendencia se vaya reforzando durante el próximo año fiscal.

Grupo Rey continúa vislumbrando un adecuado crecimiento en sus operaciones, con la apertura de una nueva tienda para lo que resta del año 2017, la cual ya estaba contemplada dentro del plan de expansión, a saber: Rey Costa del Este (octubre 2017).

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. 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-dic-17	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17
Ventas netas	186,399,991	159,469,019	149,609,669	148,482,101
Ganancia bruta	44,498,216	39,561,116	36,361,777	31,192,455
Otros ingresos	1,951,786	1,741,249	2,376,784	2,280,064
Gastos generales y administrativos	36,429,553	49,838,925	37,422,249	34,085,115
Depreciación y amortización	4,362,005	5,708,043	3,770,937	3,852,912
Costos financieros	3,137,614	3,271,965	2,805,838	2,491,807
Participación en asociada	0	-1,719,854	0	0
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	2,520,830	-19,236,422	-5,260,463	-6,957,315
Impuesto de renta	521,718	-3,825,362	291,327	82,892
Utilidad neta (Pérdida)	1,999,112	-15,411,060	-5,551,790	-7,040,207

Balance General	31-dic-17	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17
Activos totales	405,178,377	387,322,612	399,747,522	393,296,830
Pasivo totales	353,848,980	337,992,327	334,843,329	322,840,847
Patrimonio total	51,329,397	49,330,285	64,904,193	70,455,983

III. ESTADOS FINANCIEROS

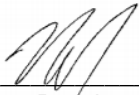
Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

15 de Febrero de 2018

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

