

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 2018

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 periodo de 9 meses terminado el 30 de junio de 2018.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el periodo de 9 meses terminado el 30 de junio de 2018 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo compilado	Compilado al 30 de junio de 2018	Compilado al 30 de junio de 2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	6,547,420	(5,182,951)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(7,900,062)	(23,561,738)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	720,333	30,054,430
Dividendos y otros:	(4,024)	(2,341,683)
Dividendos pagados	-	(2,088,060)
Impuesto complementario	(4,024)	(253,623)
Generación de caja del período	(636,333)	(1,031,942)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del trimestre	8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	7,641,551	10,124,599

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación incrementó en este periodo en comparación con el mismo del año anterior dado que las ventas crecieron un 10.3% y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de US\$ 23.9 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, (iv) promociones estratégicas que generaron una venta incremental y han empezado a generar flujo de caja.

Inversión en activos fijos e intangibles: durante el año 2017 la compañía se encontraba en proceso de construcción de las siete (7) tiendas que actualmente están en su primer año de operación. Durante este año se culminó la construcción de la tienda No.27 del formato Metro Plus ubicada en el Edificio Vallarino.

Financiamiento: durante 2017 la compañía ha reorganizado sus obligaciones de corto plazo mediante un préstamo puente estructurado por Banco General de hasta por US\$ 133 MM. Este préstamo puente, registrado actualmente como deuda de corto plazo, será cancelado a más tardar en septiembre de 2018 mediante una emisión de bonos públicos a largo plazo ya comprometida. 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 30 de junio de 2018 se han recibido desembolsos por US\$ 80 MM. Durante los próximos tres meses del año fiscal 2018 se estarán realizando desembolsos adicionales por (US\$ 36 MM) 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) es de US\$ 106 MM al cierre de junio de 2018.

Al cierre de junio de 2018 el patrimonio de la Compañía se ubica en US\$ 49.2 MM.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2018 (junio 2018)

Las ventas netas acumuladas hasta el tercer trimestre del año fiscal 2018 sumaron US\$ 522 MM, monto que representa un crecimiento de 10.3% comparado con los US\$ 474 MM en ventas registrados en el mismo periodo del año anterior. El margen bruto aumentó a 23.9% para este periodo comparado con 22.5% para el mismo periodo del año fiscal 2017. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara en US\$ 18.4 MM en comparación con el mismo periodo 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), se han generado US\$ 7.6 MM durante este periodo de 9 meses del año fiscal 2018, monto similar al generado en el mismo periodo del año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) acumulados al tercer trimestre del año fiscal 2018 incrementaron en US\$ 3.4 MM a US\$ 108.6 MM. Es importante destacar que la compañía ha tenido nuevos gastos operacionales dado que se están operando 8 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 142 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 22.23% en el periodo de 9 meses del año fiscal 2017 a 20.80% en el mismo periodo del año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumuladas hasta el tercer trimestre del año fiscal 2018 es de US\$ 23.9 MM, generando un margen EBITDA de 4.6%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 12.3 MM para este periodo de 9 meses del año fiscal 2018 vs. US\$ 11.4 MM 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.

En general, se observa una pérdida neta de US\$ 0.04 MM para el periodo de 9 meses del año fiscal 2018 vs. una pérdida neta de US\$ 11.5 MM para el mismo periodo del año fiscal 2017. El margen neto de este periodo del año fiscal 2018 es de -0.01%.

D. Análisis de Perspectivas

En cuanto a la recuperación de la rentabilidad del negocio, habiendo hecho ajustes en la táctica y estrategia de cara al cliente, se empieza a observar una tendencia de mejora sostenible en los trimestres del año fiscal. En cuanto al objetivo trazado de la recuperación de la venta, además de un margen sostenido que apunta a una competitividad en precio altamente percibida por los clientes, se espera que paulatinamente, esta tendencia se pueda mantener durante los próximos trimestres.

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 y mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios 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

Estado de resultados	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17	30-sep-17
Ventas netas	170,413,714	165,401,306	186,399,991	159,469,019
Ganancia bruta	40,846,437	39,535,469	44,498,216	39,561,116
Otros ingresos	2,446,469	3,222,028	1,951,786	1,741,249
Gastos generales y administrativos	36,575,113	35,633,657	36,429,553	49,838,925
Depreciación y amortización	3,946,751	3,993,418	4,362,005	5,708,043
Costos financieros	3,243,709	3,045,287	3,137,614	3,271,965
Participación en asociada	(1,070,755)	(269,684)	-	(1,719,854)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(1,543,422)	(184,549)	2,520,830	(19,236,422)
Total de beneficio de impuesto sobre la renta	52,547	364,038	521,718	(3,825,362)
Utilidad neta (Pérdida)	(1,490,875)	(548,587)	1,999,112	(15,411,060)

Balance General	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17	30-sep-17
Activos totales	388,127,273	398,654,623	405,178,377	387,322,612
Pasivo totales	338,841,362	347,877,837	353,848,980	337,992,327
Patrimonio total	49,285,911	50,776,786	51,329,397	49,330,285

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de junio de 2018.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2018 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

3 de agosto de 2018

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

