

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 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 los doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 (año fiscal - Octubre 1, 2016 a Septiembre 30, 2017).

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2017 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	-5,132,183	61,331,988
Inversión en activos fijos e intangibles:	-26,380,801	-24,294,594
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	31,138,858	-8,114,874
Dividendos y otros:	-2,504,531	-23,690,605
Dividendos pagados	-2,088,060	-23,424,113
Impuesto complementario	-416,471	-266,492
Generación de caja del período	-2,878,657	5,231,915
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	11,156,541	5,924,626
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	8,277,884	11,156,541

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación disminuyó en el año 2017 en comparación con el año 2016 dado que las ventas decrecieron en un 12%. Esta disminución se debe principalmente al desabastecimiento de las tiendas causado por las dificultades que se presentaron durante la implementación de un nuevo sistema de información (SAP). Lo anterior ya ha sido superado en su totalidad y actualmente la operación se encuentra en normalidad y estable.

Inversión en activos fijos e intangibles: durante el año 2017 la compañía ha inaugurado 7 tiendas: cuatro (4) Supermercados Rey, dos (2) tiendas de conveniencia Metro Plus y una tienda bajo el formato Mr. Precio. De esta forma la Compañía ha incrementado su huella en aproximadamente un 15% en términos de metros cuadrados. Adicionalmente, ha realizado inversiones importantes en la ampliación de sus plantas de producción agroindustriales, y la implementación de su nuevo sistema de información (SAP).

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 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 30 de septiembre de 2017 se recibió un desembolso por B/. 50,000,000. Durante los próximos meses del año fiscal 2018 se estarán realizando desembolsos por el monto restante (B/. 83,000,000) para cancelar el resto de la deuda a Corto y mediano plazo. Todo lo anterior asegura la liquidez para dar cumplimiento a los compromisos de deuda 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 del Grupo aumentó en B/. 31.1 millones durante 2017, pasando a un total de B/. 105.2 millones al cierre de septiembre de 2017 sin incluir el bono subordinado dado que es de una compañía relacionada. La deuda financiera neta es equivalente a B/. 96.9 millones al cierre de septiembre de 2017.

El patrimonio del Grupo disminuyó en B/. 29.4 millones por la pérdida del período 2017 por B/. 26.9 millones, la cual fue generada en su gran mayoría por gastos no recurrentes, ajustes y cambios en las políticas contables. En su gran mayoría no implicaron un desembolso en efectivo. Al cierre de septiembre de 2017 el patrimonio del Grupo se ubica en B/. 49.3 millones.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del Año Fiscal 2017 (al 30 de septiembre de 2017)

Las ventas netas reportaron un total de B/. 618.5 millones, monto que representa una reducción de un 12% comparado con los B/. 703.4 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado. Si bien el margen bruto de ganancia aumentó ligeramente a 23.6% para el año fiscal 2017 comparado con 22.5% para el año fiscal 2016, la caída en ventas produjo que la ganancia bruta se redujera en B/. B/. 12 millones a B/.146 millones para el año fiscal 2017 (B/. 158 millones para el año fiscal 2016). No obstante lo anterior, durante el último trimestre del año fiscal 2017 se confirma una recuperación en ventas, logrando cerrar un poco la brecha que se traía en ventas sobre el año anterior gracias a una mejora importante en la cadena de reabastecimiento por la estabilización paulatina de los sistemas, al igual que a una estrategia de mantener precios que le generen valor a nuestros clientes, contribuyendo a mayores volúmenes de venta, 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/. 2.4 millones a B/. 9.2 millones para el año fiscal 2017. Sin embargo, durante el último trimestre del periodo fiscal 2017 se refleja una mejora de 7% en este rubro en comparación con el último trimestre del año fiscal 2016.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el año fiscal 2017 incrementaron en B/. 23.6 millones a B/. 155.0 millones. Es importante destacar que en el año 2017 se incurrió en gastos no recurrentes por más de B/. 15 Millones, producto de los ajustes que hubo que hacer en diversas líneas de gastos (tales como laboral, publicidad y otros) para volver a un nivel de gastos cónsono con el nivel de ventas, y así mantener sano el indicador de gastos / ventas normalmente aceptado en la industria de supermercados; condición que el Grupo había mantenido y logrado en años anteriores. El impacto de este ajuste en cuanto a la recuperación de la rentabilidad se empieza a verificar y se espera continúe en ascenso en los meses venideros.

Producto de la caída en ventas y otros ingresos y a mayores gastos de operación (principalmente algunos gastos que no son recurrentes en la operación) descrito anteriormente, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, da como resultado una pérdida de B/. 1.7 millones para el año 2017 de B/. 38.2 millones en el año fiscal 2016. Los gastos por depreciación y amortización registraron B/. 17.1 millones para el año fiscal 2017 y B/. 13.5 millones para el año fiscal 2016, mientras que se registraron costos financieros netos de B/. 10.9 millones comparados con B/. 9.7 millones para el año fiscal 2016.

En general, se observa una pérdida neta de B/. 26.9 millones para el año fiscal 2017 versus una ganancia neta de B/. 20.0 millones para el año fiscal 2016.

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	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3 *	Trimestre 4	Año 2017
Ventas netas	161,009,863	148,482,101	149,609,669	159,469,019	618,570,652
Ganancia bruta	38,929,578	31,192,455	36,361,777	39,561,116	146,044,926
Otros ingresos	2,801,578	2,280,064	2,376,784	1,741,249	9,199,675
Gastos generales y administrativos	33,741,879	34,085,115	37,422,249	49,838,925	155,088,168
Depreciación y amortización	3,805,973	3,852,912	3,770,937	5,708,043	17,137,865
Costos financieros	2,418,860	2,491,807	2,805,838	3,271,965	10,988,470
Participación en asociada	-184,504			-1,719,854	-1,904,358
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	1,579,940	-6,957,315	-5,260,463	-19,236,422	-29,874,260
Impuesto de renta	479,171	82,892	291,327	-3,825,362	-2,971,972
Utilidad neta (Pérdida)	1,100,769	-7,040,207	-5,551,790	-15,411,060	-26,902,288

*Nota: corrección de las ventas netas previamente reportadas en el trimestre 3 de B/. 164,022,411 por el monto de B/. 149,609,669. La corrección se debe a reclasificación entre ventas y costos de compañías afiliadas, la ganancia bruta se mantiene igual.

Balance General	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
Activos totales	381,889,146	393,296,830	399,747,522	387,322,612
Pasivo totales	304,379,265	322,840,847	334,843,329	337,992,327
Patrimonio total	77,509,881	70,455,983	64,904,193	49,330,285

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2017.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

30 de noviembre de 2017

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

