

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 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 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 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el año fiscal 2018 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-sep-18	30-sep-17
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	11,465,447	(2,822,091)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(16,972,427)	(28,690,893)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	14,802,834	31,138,858
Dividendos y otros:	(4,024)	(2,504,531)
Dividendos pagados	-	(2,088,060)
Impuesto complementario	(4,024)	(416,471)
Generación de caja del período	9,291,830	(2,878,657)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	17,569,714	8,277,884

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 10.4% (4% crecimiento en mismas tiendas) y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de US\$ 30.1 MM. Esta mejora en las ventas y la rentabilidad del negocio se debe principalmente a las iniciativas implementadas desde mediados del año 2017, objetivos que se han ido cumpliendo, 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: al cierre del año fiscal la compañía ha reorganizado 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. Todo lo anterior asegura la liquidez para dar cumplimiento a los compromisos de deuda y compromisos operacionales durante el año fiscal 2018 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 mayores amortizaciones.

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\$ 121.8 MM al cierre de septiembre de 2018.

Al cierre de septiembre de 2018 el patrimonio de la Compañía se ubica en US\$ 48.3 MM.

C. Resultados de las Operaciones

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

Las ventas netas acumuladas del año fiscal 2018 sumaron US\$ 682.7 MM, monto que representa un crecimiento de 10.4% comparado con los US\$ 618.5 MM en ventas registrados el año anterior. El margen bruto aumentó a 24.0% para este año fiscal comparado con 23.6% para el año fiscal 2017. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara un 17% a US\$ 17.6 MM en comparación con el 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 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\$ 11.0 MM durante este año fiscal 2018 esto representa un incremento de 19.8%, US\$ 1.8 MM más que el año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) acumulados para el año fiscal 2018 disminuyeron en US\$ 10.5 MM a US\$ 144.5 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 dudas, durante este año fiscal 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 390 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 25.1% en el año fiscal 2017 a 21.2% en el año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumuladas del año fiscal 2018 es de US\$ 30.1 MM, generando un margen EBITDA de 4.4% y un crecimiento de US\$ 29.9 MM comparado con el mismo período del año pasado.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 16.2 MM para este año fiscal 2018 vs. US\$ 17.1 MM para el año fiscal 2017.

En general, se observa una pérdida neta de US\$ 0.9 MM para el año fiscal 2018 vs. una pérdida neta de US\$ 26.9 MM para el año fiscal 2017.

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 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, ha sido más que cumplido. La compañía espera paulatinamente mantener esta misma tendencia a futuro.

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-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17	Total año
Ventas netas	160,576,811	170,395,662	165,401,306	186,418,043	682,791,822
Ganancia bruta	38,829,358	40,828,385	39,535,469	44,516,268	163,709,480
Otros ingresos	3,398,676	2,464,521	3,222,028	1,933,734	11,018,959
Gastos generales y administrativos	35,941,852	36,575,113	35,633,657	36,429,553	144,580,175
Depreciación y amortización	3,932,479	3,946,751	3,993,418	4,362,005	16,234,653
Costos financieros	3,314,341	3,243,709	3,045,287	3,137,614	12,740,951
Participación en asociada	(37,895)	(1,070,755)	(269,684)	-	(1,378,334)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(998,533)	(1,543,422)	(184,549)	2,520,830	(205,674)
Impuesto de renta	(93,253)	(52,547)	364,038	521,718	739,956
Utilidad neta (Pérdida)	(905,280)	(1,490,875)	(548,587)	1,999,112	(945,630)

Balance General	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18	31-dic-17
Activos totales	410,436,483	398,654,623	405,178,377	387,322,612
Pasivo totales	362,055,852	347,877,837	353,848,980	337,992,327
Patrimonio total	48,380,631	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 septiembre de 2018.

IV. DIVULGACIÓN

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

30 de septiembre de 2018

Representante Legal:

Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.