

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 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 trimestre terminado el 31 de marzo de 2018 (segundo trimestre del año fiscal 2018, Ene. 2018- Mar. 2018).

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el periodo terminado el 31 de marzo de 2018 en comparación con el mismo período del año anterior.

| Flujo de efectivo | 31-mar-18 | 31-mar-17 |
|--|--------------------|---------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | 5,819,190 | (7,154,701) |
| Inversión en activos fijos e intangibles: | (4,935,982) | (14,391,343) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto: | 10,132,363 | 23,753,755 |
| Dividendos y otros: | (4,024) | (253,623) |
| Dividendos pagados | - | - |
| Impuesto complementario | (4,024) | (253,623) |
| Generación de caja del período | 11,011,547 | 1,954,088 |
| Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año | 8,277,884 | 11,156,541 |
| Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año | 19,289,431 | 13,110,629 |

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación incrementó sustancialmente en este periodo en comparación con el mismo trimestre del año anterior dado que las ventas crecieron un 11% y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de B/. 6.8 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 el trimestre del año 2017 la compañía se encontraba en proceso de construcción de las siete (7) tiendas que actualmente están en su primer año de operación.

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 marzo de 2018 se han recibido desembolsos por B/.80 MM. Durante los próximos meses del año fiscal 2018 se estarán realizando desembolsos restantes (B/. 53 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) aumentó en B/. 1.7 millones durante este trimestre, pasando a un total de B/. 115 millones al cierre de marzo de 2018.

Al cierre de marzo de 2018 el patrimonio de la Compañía se ubica en B/.51 millones.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del segundo trimestre del año fiscal 2018 (enero 2018- marzo 2018)

Las ventas netas reportaron un total de B/. 165.4 millones, monto que representa un crecimiento de 11% comparado con los B/. 148.4 millones en ventas registrados en el mismo periodo del año anterior. Por lo tanto, las ventas acumuladas al cierre del primer semestre del año fiscal 2018 suman B/. 352 millones, generando un crecimiento de 14% en comparación al mismo periodo del año anterior. El margen bruto de ganancia aumentó a 23.9% para este trimestre comparado con 21.0% para el mismo periodo del año fiscal 2017. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara en B/. 8.3 millones a B/.39.5 millones para el segundo trimestre del año fiscal 2018 (B/. 31.1 millones para el segundo 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), aumentaron en B/. 0.9 millones a B/. 3.2 millones para el segundo trimestre del año fiscal 2018.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) para el segundo trimestre del año fiscal 2018 aumentaron en B/. 1.5 millones a B/. 35.6 millones. Es importante destacar que la compañía 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 150 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 23.0% en el segundo trimestre del año fiscal 2017 a 21.5% en el segundo trimestre del año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del segundo trimestre del año fiscal 2018 es de B/. 6.8 millones, generando un margen EBITDA de 4.1%. **Por lo tanto, el EBITDA acumulado al cierre del primer semestre del año fiscal 2018 suma B/. 17 millones, generando un margen EBITDA de 4.8%.**

Los gastos por depreciación y amortización registraron B/. 3.9 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/. 3.0 millones (incluyendo los intereses de los bonos subordinados con compañías relacionadas) comparados con B/. 2.4 millones para el segundo 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 pérdida neta de B/. 0.5 millones para el segundo trimestre del año fiscal 2018 vs. una pérdida neta de B/. 7.0 millones para el mismo periodo del año fiscal 2017. Por lo tanto, la utilidad

neta acumulada al cierre del primer semestre del año fiscal 2018 suma B/. 1.4 millones, generando un margen neto de 0.4%.

D. Análisis de Perspectivas

En cuanto a la recuperación de la rentabilidad del negocio, habiendo hecho algunos 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 a la recuperación de la venta, lo que apunta hacia el objetivo trazado, además de un margen sostenido que apunta a una competitividad en precio altamente percibida por los clientes, se espera que paulatinamente, esta tendencia se vaya reforzando 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, 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 | 31-mar-18 | 31-dic-17 | 30-sep-17 | 30-jun-17 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Ventas netas | 165,401,306 | 186,399,991 | 159,469,019 | 149,609,669 |
| Ganancia bruta | 39,535,469 | 44,498,216 | 39,561,116 | 36,361,777 |
| Otros ingresos | 3,222,028 | 1,951,786 | 1,741,249 | 2,376,784 |
| Gastos generales y administrativos | 35,633,657 | 36,429,553 | 49,838,925 | 37,422,249 |
| Depreciación y amortización | 3,993,418 | 4,362,005 | 5,708,043 | 3,770,937 |
| Costos financieros | 3,045,287 | 3,137,614 | 3,271,965 | 2,805,838 |
| Participación en asociada | (269,684) | - | (1,719,854) | - |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuestos | (184,549) | 2,520,830 | (19,236,422) | (5,260,463) |
| Impuesto de renta | 364,038 | 521,718 | (3,825,362) | 291,327 |
| Utilidad neta (Pérdida) | (548,587) | 1,999,112 | (15,411,060) | (5,551,790) |

| Balance General | 31-mar-18 | 31-dic-17 | 30-sep-17 | 30-jun-17 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Activos totales | 398,654,623 | 405,178,377 | 387,322,612 | 399,747,522 |
| Pasivo totales | 347,877,837 | 353,848,980 | 337,992,327 | 334,843,329 |
| Patrimonio total | 50,776,786 | 51,329,397 | 49,330,285 | 64,904,193 |

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo de 2018.

IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2018 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

19 de abril de 2018

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

