

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 2016

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

Bonos Corporativos US\$100MM
Resolución No. SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR : Teléfono: 270-5500 Fax: 270-0887

DIRECCIÓN DEL EMISOR : Calle 50 y Calle 75, San Francisco

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 2016 (año fiscal - Octubre 1, 2016 a Septiembre 30, 2017).

A. Liquidez

La liquidez del Emisor desmejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$86.5 millones al 31 de diciembre de 2016 (\$82.1 millones al 30 de septiembre de 2016). No obstante, la razón corriente se mantuvo en 0.53 para ambos trimestres.

Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron en \$1.2 millones a \$12.3 millones al 31 de diciembre de 2016 (\$11.2 millones al 30 de septiembre de 2016).

En general, los activos corrientes aumentaron en un neto de \$3.8 millones sobre el trimestre anterior a \$95.7 millones al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente a: al aumento de \$5.8 millones a \$11.7 millones en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, al aumento de \$3.6 millones a \$6.8 millones en las cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas, al aumento de \$1.2 millones a \$12.3 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, mientras que se observó una disminución de \$6.1 millones a \$63.7 millones en inventarios al 31 de diciembre de 2016.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos aumentaron en un neto de \$8.2 millones sobre el trimestre anterior a \$182.2 millones al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al aumento en préstamos de \$15.5 millones (no mantenían préstamos el trimestre anterior), mientras que se observó una disminución en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$4.8 millones por debajo del trimestre anterior a \$119.9 millones, y a la reducción en los pasivos por impuestos corrientes de \$1.5 millones a 239 mil al 31 de diciembre de 2016.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor aumentó en un neto de \$3.7 millones sobre el trimestre anterior reportando \$381.9 millones al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al aumento neto en activos corrientes de \$3.8 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte. A su vez, se incrementaron los activos intangibles en \$963 mil a \$6.9 millones, mientras que se redujeron la propiedad, planta y equipo (neto de depreciación) en \$778 mil a \$213.9 millones al 31 de diciembre de 2016.

En cuanto a las inversiones en asociadas, estas corresponden a actividades de bienes raíces, a través de las siguientes empresas: Inmobiliaria Mumbai (33% de participación - desarrollo de Centro Comercial Centennial en la Ciudad de Panamá), Inversiones Cautivas (50% - Centro Comercial en el área de Albrook), Santiago Investment Group (15.83% - Centro Comercial en la ciudad de Santiago) y Penonomé Investment (13.57%). Tanto las inversiones en propiedades, mobiliario, equipo, tecnología y mejoras como en las asociadas son realizadas para apoyar al crecimiento del grupo en nuevos puntos de ventas y al fortalecimiento de actividades de soporte a las ventas.

El total de pasivos del Emisor aumentó en un neto de \$4.9 millones sobre el trimestre anterior a \$304.4 millones al 31 de diciembre de 2016, producto principalmente del aumento de la deuda financiera de \$10.5 millones a \$134.7 millones (con un saldo de \$117.8 millones en bonos por pagar, \$15.5 millones en préstamos y \$1.3 millones en arrendamientos financieros), mientras



que se observó una disminución en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de \$4.8 millones a \$119.9 millones al 31 de diciembre de 2016.

En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo disminuyó en \$1.2 millones sobre el trimestre anterior a \$77.5 millones al 31 de diciembre de 2016, debido a que de los \$1.1 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$2.1 millones en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) aumentó a 3.93 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016 de 3.80 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados Primer Trimestre del Año Fiscal 2017 (al 31 de diciembre de 2016)

Para el primer trimestre del año fiscal 2017, terminado el 31 de diciembre de 2016, las ventas netas reportaron \$161.0 millones, monto que representa una disminución de un 14.8% (\$28.1 millones) comparado con los \$189.1 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado; debido a los inconvenientes presentados a raíz de la migración a sistemas de tecnología robustos, como parte del proceso de crecimiento trazado por la empresa para los próximos años. Dicha migración que inició el 1 de octubre de 2016, ha tomado unos cinco meses y se estima requerirá unos tres meses más, a fin de estabilizar todos los procesos. Aunque la afectación en ventas ha sido de 14.8%, cuando comparadas al mismo periodo del año anterior, la empresa tiene la confianza que éste nuevo sistema permitirá contar con una infraestructura tecnológica y de información de clase mundial para acompañar la expansión del negocio a futuro.

No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia aumentó a 24.2% para el primer trimestre del año fiscal 2017 comparado con 21.2% para el mismo periodo el año pasado, lo que contrarrestó parcialmente la caída en ventas y produjo que la ganancia bruta se redujera en \$1.2 millones a \$38.9 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017 (\$40.1 millones para el mismo periodo el año pasado).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en \$452 mil a \$2.8 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el primer trimestre del año fiscal 2017 se redujeron en \$819 mil por debajo del mismo periodo el año pasado a \$33.7 millones. Es importante destacar que el equipo de trabajo del Grupo Rey ha estado trabajando arduamente en la búsqueda de eficiencia en sus procesos, optimización de sus recursos y oportunidades de negocios en los últimos meses y seguirá haciéndolo en lo sucesivo para lograr contrarrestar los efectos del incremento en salario mínimo (instaurado en enero de 2016 lo que causó un incremento significativo en el renglón del gasto laboral a partir de dicho mes y continuó sucesivamente generando incrementos por efectos de la estabilización de la estructura organizacional) y el sobrecosto generado a raíz del incendio acaecido en el Centro de Distribución en el año 2014, en procura de lograr el nivel de rentabilidad que históricamente ha alcanzado.

Aun teniendo una pérdida de ventas significativas por la implementación de un nuevo sistema tecnológico, la mejoría en el margen bruto y el control efectivo de gastos de operación descrito anteriormente, lograron que la caída en la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, fuera de \$2.6 millones alcanzando \$7.8 millones para el primer trimestre del año 2017 (\$10.5 millones para el mismo periodo el año pasado). Los gastos por depreciación/amortización registraron \$3.8 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017 y \$3.4 millones para el mismo periodo el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$2.4 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017 y \$2.2 millones para el mismo periodo el año pasado,



En general, se observa una utilidad neta de \$1.1 millones para el primer trimestre del año fiscal 2017 versus \$3.1 millones para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016 (impuesto sobre la renta de \$479 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016 versus \$1.8 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015).

Análisis de Perspectivas

La calificadora de riesgo Fitch Ratings, en su informe de 24 de febrero de 2017, reafirmó su calificación a la República de Panamá de BBB con perspectiva estable, fundamentada en el relativamente fuerte y estable desempeño macroeconómico del país, que ha resultado en un aumento del ingreso per cápita y refleja políticas y estrategias y activos (Canal de Panamá) que resultan en un alto nivel de inversión. No obstante, destaca la reducción en el crecimiento a alrededor de 5.0% para 2016, mas sin embargo proyecta se mantendrá este crecimiento a más de 5.0% en 2017 y 2018 soportados por la reciente ampliación del Canal y los grandes proyectos de infraestructura y minería que se desarrollan actualmente en el país.

La economía panameña se mantendrá entre las más dinámicas de América Latina y se espera un mejor desempeño para el 2017 con un crecimiento proyectado entre un 5.4% y 5.8% proyectado por distintas instituciones como el MEF, Banco Mundial, IMF y Cepal.

En cuanto al segmento retail (especialmente los supermercados), el mismo sigue bajo desafíos importantes como los son el incremento de competencia (aumento en número de tiendas por parte de la competencia fragmentando cada día más el volumen de ventas), incremento del desempleo, incertidumbre laboral en muchas empresas, extensión del programa de control de precios (que incluye tope de margen bruto en ciertas categorías) entre otros. Es importante mencionar que una reconocida encuestadora internacional, en base a la última encuesta realizada al cierre de septiembre 2016, reporta que el segmento de Cadenas de Supermercados en Panamá (todas sumadas), decrece en 3.1%, lo que se confirma en nuestro decrecimiento de 2.7%, sin embargo, el segmento de conveniencia y tradicional (pequeñas tiendas) si crecieron a niveles de 3.9% y 9.8% respectivamente.

Grupo Rey continúa vislumbrando un crecimiento moderado en sus operaciones, con la apertura de 7 nuevas tiendas para el año fiscal 2017, las cuales ya estaban contempladas dentro del plan de expansión, a saber: Rey Parque Lefevre, Rey Plaza Arraiján, Rey Costa del Este y Rey Santamaría, al igual que Mr. Precio La Siesta y Metro Bellavista y Metro Vía Porras. Sin embargo, en cuanto a nuevos proyectos se ha estado haciendo de manera cautelosa, los ajustes pertinentes, a fin de ir adecuándose a las regulaciones del gobierno y las condiciones del mercado.

El Grupo Rey seguirá enfocado en desarrollar objetivos y metas fundamentadas en estrategias basadas en lograr eficiencias operativas, a través de la optimización de recursos y procesos a fin de asegurar la consistencia en el servicio y la calidad, incluyendo la automatización/robotización con el objetivo de disminuir el gasto laboral, especialmente en el área de logística.

Grupo Rey en la evaluación de su plan estratégico para los próximos años consideró que era imperativo migrar a un sistema de información robusto, en vista de la inestabilidad que ya se estaba generando con los sistemas con que se contaba, los cuales ya no soportaban el nivel de transaccionalidad de la cadena. Dicha migración que inició el 1 de octubre de 2016, ha tomado unos 5 meses y se estima requerirá unos 3 meses más, a fin de estabilizar todos los procesos operativos de la cadena y empezar a cosechar rápidamente eficiencias, a lo largo de la misma.

Tal como fuera anunciado en el mes de enero pasado en diversos medios de la localidad, al igual que en nota dirigida a todos los accionistas, aunque la afectación en ventas ha sido de 14.8% en el primer trimestre del año fiscal corriente cuando comparadas al mismo trimestre del año anterior, la empresa tiene la confianza de que esto nos va a permitir contar con una infraestructura tecnológica y de información de clase mundial para acompañar la expansión del negocio a



futuro, con el nivel de transaccionalidad que ello acarrea, de más de 4 millones de clientes pasando todos los meses por los puntos de ventas de las actuales 72 tiendas y las que están por abrir y con el objetivo claro de ofrecer la mejor experiencia de compra, los 365 días del año, las 24 horas del día.

E. Hechos o Cambios de Importancia

Nada que reportar.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Dic-16 3 meses	30-Sep-16 3 meses	30-Jun-16 3 meses	31-Mar-16 3 meses
Ventas Netas	\$161,009,863	\$169,967,818	\$168,897,782	\$175,527,595
Ganancia Bruta	\$38,929,578	\$40,640,618	\$38,630,055	\$38,652,982
Gastos Generales y Administrativos *	\$37,547,852	\$37,100,261	\$35,273,670	\$35,391,970
Utilidad Neta	\$1,100,769	\$10,645,254	\$2,862,489	\$2,411,301
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$0.70	\$6.73	\$1.81	\$1.52
Depreciación y Amortización	\$3,805,973	\$3,520,504	\$3,334,276	\$3,345,806
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0

Balance General	31-Dic-16	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16
Activo Circulante	\$95,704,311	\$91,859,306	\$126,881,716	\$118,560,738
Activos Totales	\$381,889,146	\$378,170,425	\$410,990,335	\$401,190,041
Pasivo Circulante	\$182,159,434	\$173,940,726	\$210,408,234	\$200,963,357
Pasivo a Largo Plazo	\$122,219,831	\$125,492,595	\$132,570,316	\$134,915,729
Acciones Preferidas	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital Pagado	\$16,729,220	\$16,729,220	\$16,729,220	\$16,729,220
Utilidades Retenidas (neto de Imp.Comp.)	\$60,780,661	\$62,007,884	\$51,282,565	\$48,581,735
Patrimonio Total	\$77,509,881	\$78,737,104	\$68,011,785	\$65,310,955

Razones Financieras	31-Dic-16	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.32	\$0.07	\$0.11	\$0.08
Pasivo Total/Patrimonio	3.93	3.80	5.04	5.14
Capital de Trabajo	(\$86,455,123)	(\$82,081,420)	(\$83,526,518)	(\$82,402,619)
Razón Corriente	0.53	0.53	0.60	0.59
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	1.65	1.90	2.82	2.67

* Incluye Depreciación

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2016.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Rey Holdings, Corp., fiador de la emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A., mantiene registro de sus acciones comunes ante la Superintendencia del Mercado de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Trimestral al 31 de diciembre de 2016 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016 mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: www.gruporey.com.pa. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 6 de marzo de 2017.

6 de marzo de 2017

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

