

**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 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](mailto: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 2016 (año fiscal - Octubre 1, 2015 a Septiembre 30, 2016).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor desmejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$82.4 millones al 31 de marzo de 2016 (\$72.8 millones al 31 de diciembre de 2015). En cuanto a la razón corriente, esta disminuyó ligeramente a 0.59 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2016 de 0.65 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos disminuyeron en \$12.9 millones a \$6.6 millones al 31 de marzo de 2016 (\$19.5 millones al 31 de diciembre de 2015). No obstante es importante destacar que al trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015 los niveles de efectivo se encontraban elevados en parte debido al aumento en las ventas típico de la temporada navideña. Esta situación puntual incrementó los niveles de efectivo de una manera significativa y posterior al cierre del trimestre se cancelaron pasivos y realizaron otras erogaciones que redujeron nuevamente los niveles de efectivo a niveles en los que opera la empresa.

En general, los activos corrientes disminuyeron en un neto de \$19.2 millones por debajo del trimestre anterior a \$118.6 millones al 31 de marzo de 2016, debido principalmente a: la disminución de \$12.9 millones a \$6.6 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, a la disminución de \$5.4 millones a \$62.4 millones en inventarios y a la disminución de \$2.4 millones a \$46.3 millones en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; mientras que se observó un aumento de \$1.2 millones a \$1.6 millones en activos por impuestos corrientes.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos disminuyeron en un neto de \$9.6 millones a \$201.0 millones al 31 de marzo de 2016, debido principalmente a: la disminución de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$9.3 millones a \$165.5 millones y a la disminución de los préstamos por pagar porción corriente en \$3.5 millones a \$10.1 millones, mientras que se observó un aumento de \$2.9 millones a \$19.2 millones en la porción corriente de bonos por pagar.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor disminuyó en un neto de \$16.8 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$401.2 millones al 31 de marzo de 2016, debido principalmente a la disminución neta en activos corrientes de \$19.2 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte, mientras que se incrementaron las inversiones en asociadas en \$1.7 millones a \$6.4 millones y las inversiones en sistemas de tecnología e información financiera y contable en un neto de \$1.2 millones a \$4.2 millones al 31 de marzo 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) y Santiago Investment Group (15.83% - Centro Comercial en la ciudad de Santiago). 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 disminuyó en un neto de \$18.8 millones a \$335.9 millones al 31 de marzo de 2016, producto principalmente de la disminución en las cuentas por pagar



(comerciales y otras cuentas por pagar) en \$9.3 millones a \$165.5 millones al 31 de marzo de 2016 y a una disminución neta de la deuda financiera de \$9.5 millones a \$137.1 millones (con un saldo de \$124.5 millones en bonos por pagar, \$10.1 millones en préstamos bancarios y \$2.5 millones en arrendamientos financieros) al 31 de marzo de 2016.

En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo aumentó en \$2.0 millones sobre el trimestre anterior a \$65.3 millones al 31 de marzo de 2016, debido a que de los \$2.4 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$127 mil en dividendos y se registró una reducción de \$309 mil a \$611 mil en la cuenta de impuestos complementarios. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) disminuyó a 5.1 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2016 de 5.6 veces para el trimestre anterior.

### **C. Resultados de las Operaciones**

#### **Resultados al Segundo Trimestre del Año Fiscal 2016 (al 31 de marzo de 2016)**

Para los primeros seis meses del año fiscal 2016, terminado el 31 de marzo de 2016, las ventas netas reportaron \$364.6 millones, monto que representa un aumento de un 0.7% (\$2.6 millones) comparado con los \$362.0 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado. En adición, el margen bruto de ganancia aumentó a 21.6% para los primeros seis meses del año fiscal 2016 comparado con 20.7% para el mismo periodo el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara en \$3.9 millones a \$78.8 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2016 (\$74.9 millones para el mismo periodo el año pasado).

Cabe destacar que el Programa de Regulación de Precios instaurado a partir del mes de julio de 2014 continúa causando un impacto negativo en la rentabilidad de la empresa, por la reducción en el margen de contribución no solo por el número de productos con precios fijados sino también por el ajuste de un margen tope que fuera aplicado a ciertas categorías de productos.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos disminuyeron en \$3.2 millones a \$6.4 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2016. No obstante, es importante destacar que durante los primeros seis meses del año pasado se reportaron \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, correspondientes a parte de la indemnización por cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014. Para este año no aplica este tipo de ingreso ya que la póliza cubría el año posterior al siniestro.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para los primeros seis meses del año fiscal 2016 se redujeron en \$3.8 millones por debajo del mismo período del año pasado a \$65.0 millones. Es importante destacar que el equipo de Grupo Rey continúa 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 de los incrementos en los dos últimos salarios mínimos (enero de 2014 y 2016 lo que ha causado 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 la empresa.

Producto de una mejoría en el margen bruto y el control efectivo de gastos de operación descrito anteriormente, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, mejoró a \$20.3 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2016 de \$15.6 millones para el mismo período del año fiscal 2015. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$6.7 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2016 y \$6.5 millones para el mismo periodo el año pasado,



mientras que se registraron costos financieros netos de \$4.6 millones comparados con \$4.1 millones para el mismo periodo el año pasado.

En general, se observa una utilidad neta mejorada de \$5.5 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2016 lo que compara favorablemente sobre los \$3.5 millones registrados para el mismo periodo del año pasado (impuesto sobre la renta de \$3.4 millones para el semestre terminado al 31 de marzo de 2016 versus \$1.6 millones para el semestre terminado al 31 de marzo de 2015), lo cual apunta a una mejora significativa en la rentabilidad de la empresa pues es importante destacar que en los resultados del primer semestre del año anterior se reportaron \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, correspondientes a parte de la indemnización por cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014.

### **Análisis de Perspectivas**

Si bien se espera un crecimiento económico anual de alrededor de un 6% para el año 2016 para la República de Panamá tanto por el MEF, Banco Mundial, IMF y Cepal, la realidad del caso es que los acontecimientos más recientes como el caso de los Panama Papers y el caso Waked ponen mayor presión a que estas proyecciones sean un reto difícil de alcanzar para el 2016. No obstante lo anterior, en el lado positivo tenemos la próxima apertura de la ampliación del Canal de Panamá, que en vista de los resultados obtenidos en cuanto a reservas de tránsitos para los próximos meses (muy superiores a los proyectados) presenta un escenario muy alentador para la explotación en términos muy favorables del principal activo del país.

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.

Grupo Rey continúa vislumbrando un crecimiento moderado en sus operaciones, con la apertura de 2 nuevos establecimientos para el año fiscal 2016 (Rey Río Abajo y Rey Brisas de Arraiján) y continúa trabajando arduamente en recuperar su rentabilidad, enfocados en los siguientes aspectos:

- Continuar desarrollando los 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 cadena logística;
- Optimizar los sistemas de energía para enfrentar el aumento que ya se empezó a verificar en todas las instalaciones, mermando aún más la rentabilidad del Grupo;
- Suspender temporalmente el Plan de Crecimiento a Mediano Plazo trazado, dándole prioridad únicamente a los proyectos que ya estaban en desarrollo, hasta que se defina con claridad la continuidad del Programa de Regulación de Precios y el comportamiento del mercado.

### **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-Mar-16 3 meses	31-Dic-15 3 meses	30-Sep-15 3 meses	30-Jun-15 3 meses
Ventas Netas	\$175,527,595	\$189,065,904	\$181,031,441	\$180,115,881
Ganancia Bruta	\$38,652,982	\$40,121,391	\$37,191,459	\$38,285,494
Gastos Generales y Administrativos *	\$35,391,970	\$36,309,158	\$37,316,513	\$37,302,491
Utilidad Neta	\$2,411,301	\$3,093,658	\$2,031,363	\$2,124,467
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.52	\$1.96	\$1.28	\$1.34
Depreciación y Amortización	\$3,345,806	\$3,386,558	\$3,453,883	\$3,239,235
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$432,201

Balance General	31-Mar-16	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15
Activo Circulante	\$118,560,738	\$137,788,907	\$124,120,180	\$144,595,488
Activos Totales	\$401,190,041	\$418,002,656	\$401,194,560	\$416,722,467
Pasivo Circulante	\$200,963,357	\$210,541,926	\$197,681,003	\$191,743,597
Pasivo a Largo Plazo	\$134,915,729	\$144,124,812	\$121,630,505	\$144,357,174
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.)	\$48,581,735	\$46,606,698	\$65,153,832	\$63,892,476
Patrimonio Total	\$65,310,955	\$63,335,918	\$81,883,052	\$80,621,696

Razones Financieras	31-Mar-16	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.08	\$14.54	\$0.51	\$0.52
Pasivo Total/Patrimonio	5.14	5.60	3.90	4.17
Capital de Trabajo	(\$82,402,619)	(\$72,753,019)	(\$73,560,823)	(\$47,148,109)
Razón Corriente	0.59	0.65	0.63	0.75
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	2.67	3.21	2.53	2.69

\* Incluye Depreciación y Amortización

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo 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 marzo de 2016 de Rey Holdings, Corp.

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

### VI. DIVULGACIÓN

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

31 de mayo de 2016

Representante Legal:



---

Nicholas Psychoyos  
Presidente  
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**

