

**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 junio 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  
  
**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 : 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 los nueve meses terminados el 30 de junio de 2017 (año fiscal - Octubre 1ero, 2016 a Septiembre 30, 2017).

### A. Liquidez

Se observa un déficit en el capital de trabajo de \$119.4 millones al 30 de junio de 2017 (\$103.4 millones al 31 de marzo de 2017). En cuanto a la razón corriente, esta disminuyó a 0.46 para el trimestre terminado al 30 de junio de 2017 de 0.49 para el cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2017. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, estas se redujeron en \$3.0 millones por debajo del trimestre anterior a \$10.1 millones al 30 de junio de 2017.

En general, los activos corrientes se redujeron en un neto de \$296 mil por debajo del trimestre anterior a \$100.3 millones al 30 de junio de 2017, debido principalmente a: la reducción de \$3.0 millones a \$10.1 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, a la reducción de \$2.2 millones a \$2.5 millones en otros activos versus el aumento de \$4.6 millones a \$72.3 millones en inventarios debido a las nuevas aperturas de tiendas.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos aumentaron en un neto de \$15.7 millones sobre el trimestre anterior a \$219.7 millones al 30 de junio de 2017, debido principalmente al aumento de \$8.0 millones en sobregiro bancario y \$977 mil en préstamos a \$36.6 millones y al aumento en \$7.9 millones a \$130.7 millones en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2017.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales aumentó en un neto de \$6.5 millones sobre el trimestre anterior reportando \$399.7 millones al 30 de junio de 2017, debido principalmente al incremento neto en propiedad, planta y equipo (neto de depreciación) de \$5.0 millones a \$224.1 millones (debido a las inversiones en las nuevas tiendas), al aumento en el fondo de cesantía de \$1.7 millones a \$7.2 millones, mientras que se da una reducción neta en activos corrientes de \$296 mil a \$100.3 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte.

En cuanto a las inversiones en asociadas, las mismas incrementaron en \$670 mil sobre el trimestre anterior a \$9.7 millones al 30 de junio de 2017. Estas corresponden a actividades de bienes raíces donde existe interés de la compañía en desarrollar una tienda nueva, 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%). Por otro lado, la inversión en activos intangibles se redujo en un neto de \$235 mil por debajo del trimestre anterior llevando el acumulado a \$7.1 millones al 30 de junio de 2017. 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 \$12.0 millones sobre el trimestre anterior a \$334.8 millones al 30 de junio de 2017, producto principalmente de un aumento en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$7.9 millones a \$130.7 y un aumento neto de la deuda financiera en \$4.2 millones a \$154.2 millones (con un saldo de \$109.0 millones en bonos por pagar, \$44.6 millones en préstamos y sobregiros y \$567 mil en arrendamientos financieros) de \$150.0 millones el trimestre anterior.

En cuanto al patrimonio del Emisor, el mismo disminuyó en \$5.6 millones por debajo del trimestre anterior a \$64.9 millones al 30 de junio de 2017, debido a que se reportaron \$5.6 millones en pérdidas en el trimestre.

En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) aumentó a 5.16 veces para el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 de 4.58 veces para el trimestre anterior.

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

### **Resultados al Tercer Trimestre del Año Fiscal 2017 (al 30 de junio de 2017)**

Para los primeros nueve meses del año fiscal 2017, terminado el 30 de junio de 2017, las ventas netas reportaron \$473.5 millones, monto que representa una reducción de un 11.2% (\$60.0 millones) comparado con los \$533.5 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado. Si bien el margen bruto de ganancia aumentó ligeramente a 22.5% para los primeros nueve meses del año fiscal 2017 comparado con 22.0% para el mismo periodo el año pasado, la caída en ventas produjo que la ganancia bruta se redujera en \$10.9 millones a \$106.5 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2017 (\$117.4 millones para el mismo periodo el año pasado). Es importante resaltar que el margen bruto en valores absolutos se ve impactado, pues aunque no se afectara tanto el tráfico de clientes, si se verificó una caída en el valor de la transacción, ya que por la implementación de sistemas de información, la funcionalidad de la operación de la cadena, especialmente en lo que se refiere al tema de reabastecimiento se vio muy afectada y el cliente al no encontrar su acostumbrada mezcla de productos, no podía completar su compra. No obstante lo anterior, durante el trimestre terminado al 30 de junio de 2017 se confirma una recuperación en ventas, logrando cerrar un poco la brecha que se traía en ventas sobre el año anterior, ya que para los primeros nueve meses del año la caída en ventas registrada comparado al mismo período el año anterior es de 11.2% mientras que para los primeros seis meses del año ascendía a 15.1%. Por otro lado, con respecto al tráfico de clientes se recuperó casi en su totalidad, 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 en cuanto a ventas y calidad en el tiempo, por ende, la rentabilidad.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en \$2.6 millones a \$7.5 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para los primeros nueve meses del año fiscal 2017 incrementaron en \$8.3 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$105.2 millones. En cuanto al aumento de gastos, hay que destacar que la abrupta y no planificada caída en ventas, por lo descrito anteriormente en cuanto a la implementación de nuevos sistemas informáticos, limitó la capacidad de maniobrar en cuanto a la reducción de gastos, lo que se ha podido ir haciendo paulatinamente en los últimos meses. Es importante destacar que en el último trimestre terminado al 30 de junio de 2017, se verifican gastos por más de \$3.0 millones que no serán recurrentes, producto de los ajustes que hubo que hacer en diversos renglones 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 los mayores gastos de operación (principalmente algunos gastos que no serán recurrentes en la operación) descritos anteriormente, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, se redujo significativamente a \$8.5 millones para los primeros nueve meses del año 2017 de \$30.5 millones para el mismo periodo del año fiscal 2016. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$11.4 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2017 y

\$10.1 millones para el mismo periodo el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$7.7 millones comparados con \$7.1 millones para el mismo periodo el año pasado.

En general, se observa una pérdida neta de \$11.5 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2017 versus una ganancia neta de \$8.4 millones para el mismo periodo del año pasado (impuesto sobre la renta de \$853 mil para los nueve meses terminados al 30 de junio de 2017 versus \$5.0 millones para los nueve meses terminados al 30 de junio de 2016).

#### **D. Análisis de Perspectivas**

Para el primer semestre de 2017 la economía panameña creció un 6.1% y se espera que el ritmo de crecimiento se mantenga para los próximos años tal como indican distintas instituciones como el MEF, Banco Mundial, IMF y Cepal. Dicho crecimiento se explica por un repunte en las actividades de la Zona Libre de Colón, por los crecientes aportes del nuevo canal ampliado y la inversión extranjera directa en temas relacionados a oportunidades alrededor de dicho canal ampliado, a los grandes proyectos de infraestructura que ejecuta el gobierno tales como cuarto puente sobre el canal, línea 2 y 3 del Metro, ensanche de carretera panamericana y a la instalación en Panamá de sedes de multinacionales para sus operaciones regionales entre otros.

En cuanto a Grupo Rey, se ha estado siguiendo el comportamiento del mercado, lo que ha sido comentado en diversos foros y medios y que fuera planteado en la publicación de Martes Financiero del día 9 de mayo pasado, en donde bajo el artículo “El Reacomodo del Consumo Panamemeño” se indica lo siguiente: “muestran que los supermercados o canales modernos, la cantidad de productos comercializados del Canasto Nielsen decreció en -4.8%” y sigue diciendo “En el caso de los minisuper y tiendas de conveniencia las ventas crecieron 2.7%”. Esto aunado al hecho de que se han verificado varias aperturas de tiendas de la competencia en los últimos meses, contiguas a nuestras tiendas está contribuyendo a la baja en ventas.

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 tercer 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 en los próximos trimestres.

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). 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 aumentar nuestra eficiencia operativa (especialmente en el área de logística) e incrementar el grado de disponibilidad de nuestros productos en las tiendas.

## **E. Hechos o Cambios de Importancia**

Durante el trimestre terminado al 30 de junio de 2017, el Grupo realizó las siguientes aperturas:

Metro Plus: Royal Blue en Vía Porras, Ciudad de Panamá  
Supermercado Mr. Precio: La Siesta en Tocúmen, Ciudad de Panamá  
Supermercado Rey: Paseo Arraiján, Arraiján.

Posterior al cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2017, el Grupo realizó las siguientes aperturas:

Supermercado Rey: Santa María  
Supermercado Rey: Río Abajo  
Metro Plus: Bella Vista



## II. RESUMEN FINANCIERO

### INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

<b>Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al</b>	<b>30-Jun-17 3 meses</b>	<b>31-Mar-17 3 meses</b>	<b>31-Dic-16 3 meses</b>	<b>30-Sep-16 3 meses</b>
Ventas Netas	\$164,022,411	\$148,482,101	\$161,009,863	\$169,967,818
Ganancia Bruta	\$36,361,777	\$31,192,455	\$38,929,578	\$40,640,618
Gastos Generales y Administrativos *	\$41,193,186	\$37,938,027	\$37,547,852	\$37,100,261
Utilidad (Pérdida) Neta	(\$5,551,790)	(\$7,040,207)	\$1,100,769	\$10,645,254
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad (Pérdida) por Acción	(3.51)	(4.45)	\$0.70	\$6.73
Depreciación y Amortización	\$3,770,937	\$3,852,912	\$3,805,973	\$3,520,504
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$3,073,786	\$0.0	\$0.0	\$0.0

<b>Balance General</b>	<b>30-Jun-17</b>	<b>31-Mar-17</b>	<b>31-Dic-16</b>	<b>30-Sep-16</b>
Activo Circulante	\$100,266,988	\$100,563,058	\$95,704,311	\$91,859,306
Activos Totales	\$399,747,522	\$393,296,830	\$381,889,146	\$378,170,425
Pasivo Circulante	\$219,708,506	\$203,986,037	\$182,159,434	\$173,940,726
Pasivo a Largo Plazo	\$115,134,823	\$118,854,810	\$122,219,831	\$125,492,595
Pasivos Totales	\$334,843,329	\$322,840,847	\$304,379,265	\$299,433,321
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.)	\$48,174,973	\$53,726,763	\$60,780,661	\$62,007,884
Patrimonio Total	\$64,904,193	\$70,455,983	\$77,509,881	\$78,737,104

<b>Razones Financieras</b>	<b>30-Jun-17</b>	<b>31-Mar-17</b>	<b>31-Dic-16</b>	<b>30-Sep-16</b>
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.00	\$0.00	\$1.32	\$0.07
Pasivo Total/Patrimonio	5.16	4.58	3.93	3.80
Capital de Trabajo	(\$119,441,518)	(\$103,422,979)	(\$86,455,123)	(\$82,081,420)
Razón Corriente	0.46	0.49	0.53	0.53
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	(0.87)	(1.79)	1.65	1.90

\* Incluye Depreciación

### III. ESTADOS FINANCIEROS

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

### 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 30 de junio de 2017 de Rey Holdings, Corp.

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de junio de 2017.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 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 agosto de 2017.

31 de agosto de 2017

Representante Legal:



---

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

