

**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 2015**

**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 Metro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015 (año fiscal - Octubre 1, 2014 a Septiembre 30, 2015).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor desmejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$73.6 millones al 30 de septiembre de 2015 (\$47.1 millones al 30 de junio de 2015). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.63 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2015 de 0.75 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2015. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos se redujeron en \$13.8 millones a \$5.9 millones al 30 de septiembre de 2015 (\$19.7 millones al 30 de junio de 2015).

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$20.5 millones por debajo del trimestre anterior a \$124.1 millones al 30 de septiembre de 2015, debido principalmente a la reducción de \$13.8 millones a \$5.9 millones al 30 de septiembre de 2015 en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, de \$4.3 millones a \$64.2 millones en inventarios y de \$2.4 millones a \$44.9 millones en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$5.9 millones a \$197.7 millones al 30 de septiembre de 2015, debido principalmente al aumento de la porción corriente de bonos por pagar en \$16.1 millones a \$21.7 millones al 30 de septiembre de 2015, aumento de los préstamos bancarios en \$6.4 millones a \$13.7 millones y de los sobregiros bancarios a \$1.9 millones (no había saldo el trimestre anterior) mientras que las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se redujeron en \$20.6 millones a \$154.0 millones.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se redujo en un neto de \$15.5 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$401.2 millones al 30 de septiembre de 2015, debido principalmente a la reducción neta en activos corrientes de \$20.5 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte versus el incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$7.2 millones a \$210.7 millones. A su vez, las inversiones en asociadas se redujeron en \$3.1 millones a \$4.3 millones al 30 de septiembre de 2015 y 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 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 se redujo en un neto de \$16.8 millones a \$319.3 millones al 30 de septiembre de 2015, debido principalmente a la reducción en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$20.6 millones a \$154.0 millones al 30 de septiembre de 2015 versus un aumento neto en \$2.4 millones a \$132.2 millones de la deuda financiera de la empresa (principalmente debido a que los préstamos y sobregiros bancarios incrementaron en \$8.3 millones a \$15.6 millones mientras que los bonos por pagar se redujeron en \$5.6 millones a \$113.3 millones) al 30 de septiembre de 2015. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo aumento en \$1.3 millones sobre el trimestre anterior a \$81.9 millones al 30 de septiembre de 2015, debido a que de los \$2.0 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$802



mil en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo a 3.9 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015 de 4.2 veces para el trimestre anterior.

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

### **Resultados del Año Fiscal 2015 (al 30 de septiembre de 2015)**

Para el año fiscal 2015, terminado el 30 de septiembre de 2015, las ventas netas reportaron \$723.2 millones, monto que representa un aumento de un 5.4% (\$37.0 millones) comparado con los \$686.1 millones en ventas registrados para el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia se redujo a 20.8% para el año fiscal 2015 comparado con 21.9% para el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara \$236 mil a \$150.3 millones para el año fiscal 2015 (\$150.1 millones para el año pasado). Cabe destacar que aunque por el lado de ventas se registra un buen crecimiento, 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 y al cierre del año se ve el efecto completo de 12 meses de esta medida, que se entendía sería temporal pero ya se ha renovado dos veces de manera consecutiva, después de su inicio en julio de 2014. Actualmente, estamos ante la expectativa de que decidirá el Estado respecto al futuro de esta política cuando venza el 31 de diciembre de 2015.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se mantuvieron estables registrándose \$15.9 millones tanto para el año fiscal 2015 como el 2014. En adición, cabe destacar que se reportaron \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante para el año fiscal 2015 (\$6.2 millones año fiscal 2014), estimados de la cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014 y 63 mil de participación patrimonial en asociadas (\$2.1 millones año fiscal 2014).

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el año fiscal 2015 aumentaron en \$6.9 millones sobre el año fiscal 2014 a \$136.7 millones. Tanto los salarios como los gastos generales han incrementado por nuevas aperturas y principalmente por la implementación del nuevo salario mínimo, instaurado en enero de 2014, 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 que se ha generado producto del incendio acaecido en el Centro de Distribución de la empresa el 14 de julio de 2014, ya que la operación que se albergaba en dicho lugar hubo que fraccionarla en seis ubicaciones diferentes mientras se lograba adecuar una nueva facilidad que permitiera alcanzar un nivel similar del costo de nuestro modelo logístico, lo cual se consolida parcialmente en noviembre de 2015. 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 aquí mencionados, en procura de lograr el nivel de rentabilidad que históricamente ha alcanzado.

Por tanto, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, se redujo significativamente, a \$32.9 millones para el año 2015 de \$44.5 millones para el año fiscal 2014, producto del aumento en gastos de operación descrito anteriormente, y menores ingresos extraordinarios por cobertura del siniestro ocurrido en el 2014 y aporte por participación patrimonial de asociadas. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$13.2 millones para el año fiscal 2015 y \$13.1 para el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$8.1 millones comparados con \$6.9 millones para el año pasado.



En general, se observa una utilidad neta significativamente reducida a \$7.7 millones para el año fiscal 2015, comparado con \$19.1 millones para el año pasado (impuesto sobre la renta de \$3.9 millones para el semestre terminado al 30 de septiembre de 2015 versus \$5.4 millones para el mismo período el año pasado).



## **Análisis de Perspectivas**

Para el año calendario 2016, las perspectivas económicas para la República de Panamá son buenas, esperando tanto el MEF, Banco Mundial, IMF y Cepal un saludable crecimiento económico que se proyecta esté en un rango entre 6.4% a 6.0%. A su vez, se espera una moderada presión inflacionaria sobre la economía producto del menor crecimiento y una caída significativa de los precios del petróleo.

Grupo Rey vislumbra un crecimiento moderado en sus operaciones, con la apertura de 2 nuevos establecimientos para el año fiscal 2016.

No obstante lo anterior, es importante destacar que debido a las condiciones actuales de mercado, el Grupo se encuentra 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 trazado hasta que se defina con claridad la continuidad del Programa de Regulación de Precios.

## **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	30-Sep-15 3 meses	30-Jun-15 3 meses	31-Mar-15 3 meses	31-Dic-14 3 meses
Ventas Netas	\$181,031,441	\$180,115,881	\$174,136,952	\$187,876,800
Ganancia Bruta	\$37,191,459	\$38,285,494	\$36,405,303	\$38,449,683
Gastos Generales y Administrativos *	\$37,316,513	\$37,302,491	\$36,753,112	\$38,549,919
Utilidad Neta	\$2,031,363	\$2,124,467	\$420,075	\$3,080,506
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.28	\$1.34	\$0.27	\$1.95
Depreciación y Amortización	\$3,453,883	\$3,239,235	\$3,188,192	\$3,298,413
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$432,201	\$0.00	\$3,300,000

Balance General	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15	31-Dic-14
Activo Circulante	\$124,120,180	\$144,595,488	\$151,058,550	\$185,235,530
Activos Totales	\$401,194,560	\$416,722,467	\$417,863,614	\$448,564,372
Pasivo Circulante	\$197,681,003	\$191,743,597	\$206,979,123	\$242,789,048
Pasivo a Largo Plazo	\$121,630,505	\$144,357,174	\$131,601,337	\$125,796,655
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.)	\$65,153,832	\$63,892,476	\$62,553,934	\$63,249,449
Patrimonio Total	\$81,883,052	\$80,621,696	\$79,283,154	\$79,978,669

Razones Financieras	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15	31-Dic-14
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.51	\$0.52	\$0.52	\$0.50
Pasivo Total/Patrimonio	3.90	4.17	4.27	4.61
Capital de Trabajo	(73,560,823)	(47,148,109)	(55,920,573)	(57,553,518)
Razón Corriente	0.63	0.75	0.73	0.76
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	2.53	2.69	1.38	1.49

\* Incluye Depreciación y Amortización

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2015.

### 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 septiembre de 2015 de Rey Holdings, Corp.

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2015.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015 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 30 de noviembre de 2015.

30 de noviembre de 2015

Representante Legal:



---

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

