

**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 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**

**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 y de farmacias bajo la cadena Metro Express. 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 junio de 2015 (año fiscal - Octubre 1, 2014 a Septiembre 30, 2015).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor mejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$47.1 millones al 30 de junio de 2015 (\$55.9 millones al 31 de marzo de 2015). En cuanto a la razón corriente, esta mejoró a 0.75 para el trimestre terminado al 30 de junio de 2015 de 0.73 para el cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2015. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron en \$8.3 millones a \$19.7 millones al 30 de junio de 2015 (\$11.5 millones al 31 de marzo de 2015).

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$6.5 millones por debajo del trimestre anterior a \$144.6 millones al 30 de junio de 2015, debido principalmente a la reducción de \$15.2 millones a \$7.3 millones en la cuenta de otros activos (gran parte corresponde al cobro de los reclamos a la compañía de seguros producto del siniestro experimentado el año pasado), versus el aumento de la cuenta de efectivo y depósitos en bancos que aumentaron en \$8.3 millones a \$19.7 millones al 30 de junio de 2015.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos se redujeron en un neto de \$15.2 millones a \$191.7 millones al 30 de junio de 2015, debido principalmente a la reducción de la porción corriente de la deuda financiera en \$22.1 millones (reducciones de \$16.9 millones en préstamos bancarios, \$4.8 millones en la porción corriente de bonos por pagar y \$375 mil en obligaciones por arrendamientos financieros) a \$13.2 millones al 30 de junio de 2015.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se redujo en un neto de \$1.1 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$416.7 millones al 30 de junio de 2015, debido principalmente a la reducción neta en activos corrientes de \$6.5 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 \$4.2 millones a \$203.5 millones. Las inversiones en asociadas 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 \$2.5 millones a \$336.1 millones al 30 de junio de 2015, debido principalmente a que la deuda financiera se redujo en un neto de \$9.7 millones a \$129.8 millones (con un saldo de \$118.9 millones en bonos por pagar, \$7.3 millones en préstamos bancarios y \$3.7 millones en arrendamientos financieros) mientras que las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar incrementaron en \$5.5 millones a \$174.7 millones al 30 de junio de 2015. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo aumento en \$1.3 millones sobre el trimestre anterior a \$80.6 millones al 30 de junio de 2015, debido a que de los \$2.1 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$819 mil en dividendos. En



general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo a 4.17 veces para el trimestre terminado el 30 de junio de 2015 de 4.27 veces para el trimestre anterior.

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

#### **Resultados al Tercer Trimestre del Año Fiscal 2015 (al 30 de junio de 2015)**

Para los primeros nueve meses del año fiscal 2015, terminado el 30 de junio de 2015, las ventas netas reportaron \$542.1 millones, monto que representa un aumento de un 5.6% (\$28.8 millones) comparado con los \$513.4 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia se redujo a 20.9% para los primeros nueve meses del año fiscal 2015 comparado con 22.5% para el mismo período el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta se redujera en \$2.4 millones a \$113.1 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2015 (\$115.6 millones para el mismo período 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.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos aumentaron \$690 mil a \$14.1 millones para los primeros nueve meses del año fiscal 2015. Dentro de este rubro se reportan \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, estimados de la cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para los primeros nueve meses del 2015 aumentaron en \$6.8 millones sobre el mismo período el año pasado a \$102.9 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 sobre costo 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. 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 \$24.3 millones para los primeros nueve meses del 2015 de \$32.9 millones para el mismo período el año pasado, producto de la caída de margen bruto y el aumento en gastos de operación descrito anteriormente. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$9.7 millones para los primeros nueve meses del 2015 y \$9.9 para el mismo período del año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$6.1 millones comparados con \$5.0 millones para el mismo período el año pasado.

En general, se observa una utilidad neta significativamente reducida a \$5.6 millones para los primeros nueve meses del 2015, comparado con \$12.7 millones para el mismo período el año pasado (impuesto sobre la renta de \$2.9 millones para el semestre terminado al 30 de junio de 2015 versus \$5.3 millones para el mismo período el año pasado).



## **Análisis de Perspectivas**

Para los años calendarios 2015 y 2016, tanto el MEF como el Banco Mundial esperan un saludable crecimiento de alrededor de un 6% para la economía de la República de Panamá y 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**

En el mes de marzo de 2015 se inaugura el Supermercado Rey en el Casco Viejo.

En el mes de junio de 2015 se inauguran: Supermercado Romero en La Riviera, David, Provincia de Chiriquí y Supermercado Rey en Santiago, Provincia de Veraguas.

En el mes de junio de 2015 se hizo el cierre definitivo del Supermercado Rey que operaba en Chitré, Provincia de Herrera.



## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Jun-15 3 meses	31-Mar-15 3 meses	31-Dic-14 3 meses	30-Sep-14 3 meses
Ventas Netas	\$180,115,881	\$174,136,952	\$187,876,800	\$172,737,049
Ganancia Bruta	\$38,285,494	\$36,405,303	\$38,449,683	\$34,528,073
Gastos Generales y Administrativos *	\$37,302,491	\$36,753,112	\$38,549,919	\$36,960,874
Utilidad Neta	\$2,124,467	\$420,075	\$3,080,506	\$6,430,979
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.34	\$0.27	\$1.95	\$4.06
Depreciación y Amortización	\$3,239,235	\$3,188,192	\$3,298,413	\$3,231,717
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$432,201	\$0.00	\$3,300,000	\$6,159,503

Balance General	30-Jun-15	31-Mar-15	31-Dic-14	30-Sep-14
Activo Circulante	\$144,595,488	\$151,058,550	\$185,235,530	\$146,348,149
Activos Totales	\$416,722,467	\$417,863,614	\$448,564,372	\$399,490,833
Pasivo Circulante	\$191,743,597	\$206,979,123	\$242,789,048	\$212,352,933
Pasivo a Largo Plazo	\$144,357,174	\$131,601,337	\$125,796,655	\$109,481,113
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.)	\$63,892,476	\$62,553,934	\$63,249,449	\$60,927,567
Patrimonio Total	\$80,621,696	\$79,283,154	\$79,978,669	\$77,656,787

Razones Financieras	30-Jun-15	31-Mar-15	31-Dic-14	30-Sep-14
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.52	\$0.52	\$0.50	\$1.57
Pasivo Total/Patrimonio	4.17	4.27	4.61	4.14
Capital de Trabajo	(47,148,109)	(55,920,573)	(57,553,518)	(66,004,784)
Razón Corriente	0.75	0.73	0.76	0.69
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	2.69	1.38	1.49	4.48

\* Incluye Depreciación y Amortización

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de junio 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 junio de 2015 de Rey Holdings, Corp.

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio 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 31 de agosto de 2015.

31 de agosto de 2015

Representante Legal:



---

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

