

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 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 el semestre terminado el 31 de marzo de 2017 (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 \$103.4 millones al 31 de marzo de 2017 (\$86.5 millones al 31 de diciembre de 2016). En cuanto a la razón corriente, esta disminuyó a 0.49 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2017 de 0.53 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2016. No obstante, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos incrementaron en \$784 mil sobre el trimestre anterior a \$13.1 millones al 31 de marzo de 2017.

En general, los activos corrientes aumentaron en un neto de \$4.9 millones sobre el trimestre anterior a \$100.6 millones al 31 de marzo de 2017, debido principalmente a: al aumento de \$4.0 millones a \$67.7 millones en inventarios, al aumento de \$3.6 millones a \$4.7 millones en otros activos (principalmente incremento de \$3.2 millones en pagos anticipados correspondientes a pagos a proveedores de construcción y equipos necesarios para las nuevas tiendas que se han inaugurado recientemente o están por inaugurarse), al aumento de \$964 mil a \$1.0 millón en activos por impuestos corrientes y al aumento de \$784 mil a \$13.1 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, mientras que se observó una disminución de \$3.6 millones a \$3.1 millones en las cuentas por cobrar compañías afiliadas y relacionadas.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos aumentaron en un neto de \$21.8 millones sobre el trimestre anterior a \$204.0 millones al 31 de marzo de 2017, debido principalmente al aumento de \$20.1 millones en préstamos a \$35.6 millones y al aumento en \$2.9 millones a \$122.8 millones en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2017.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales aumentó en un neto de \$11.4 millones sobre el trimestre anterior reportando \$393.3 millones al 31 de marzo de 2017, debido principalmente al aumento neto en activos corrientes de \$4.9 millones a \$100.6 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y a un incremento neto en propiedad, planta y equipo (neto de depreciación) de \$5.1 millones a \$219.0 millones al 31 de marzo de 2017.

En cuanto a las inversiones en asociadas, las mismas incrementaron en \$562 mil sobre el trimestre anterior a \$9.0 millones al 31 de marzo de 2017. 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%). Por otro lado, la inversión en tecnología, principalmente el desarrollo de la implementación del SAP, los costos de asesoría y otros relacionados con el cambio de los sistemas de tecnología e información financiera y contable, incrementaron en un neto de \$448 mil sobre el trimestre anterior a \$7.4 millones al 31 de marzo 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 \$18.5 millones sobre el trimestre anterior a \$322.8 millones al 31 de marzo de 2017, producto principalmente del aumento de la deuda financiera en \$15.3 millones a \$150.0 millones (con un saldo de \$113.4 millones en bonos por pagar, \$35.6 millones en

préstamos y sobregiros y \$955 mil en arrendamientos financieros), mientras que se observó un aumento en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$2.9 millones a \$122.8 al 31 de marzo de 2017.

En cuanto al patrimonio del Emisor, el mismo disminuyó en \$7.0 millones por debajo del trimestre anterior a \$70.5 millones al 31 de marzo de 2017, debido a que se reportaron \$7.0 millones en pérdidas en el trimestre.

En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) aumentó a 4.58 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017 de 3.93 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al Segundo Trimestre del Año Fiscal 2017 (al 31 de marzo de 2017)

Para los primeros seis meses del año fiscal 2017, terminado el 31 de marzo de 2017, las ventas netas reportaron \$309.5 millones, monto que representa una reducción de un 15.1% (\$55.1 millones) comparado con los \$364.6 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado. Si bien el margen bruto de ganancia aumentó a 22.7% para los primeros seis meses del año fiscal 2017 comparado con 21.6% para el mismo periodo el año pasado, la caída en ventas produjo que la ganancia bruta se redujera en \$8.7 millones a \$70.1 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2017 (\$78.8 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 grandemente 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.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en \$1.4 millones a \$5.1 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para los primeros seis meses del año fiscal 2017 incrementaron en \$2.9 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$67.8 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.

Producto de la caída en ventas y otros ingresos y a los mayores gastos de operación descritos anteriormente, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, se redujo significativamente a \$7.4 millones para los primeros seis meses del año 2017 de \$20.3 millones para el mismo periodo del año fiscal 2016. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$7.7 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2017 y \$6.7 millones para el mismo periodo el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$4.9 millones comparados con \$4.6 millones para el mismo periodo el año pasado.

En general, se observa una pérdida neta de \$5.9 millones para los primeros seis meses del año fiscal 2017 versus una ganancia neta de \$5.5 millones para el mismo periodo del año pasado (impuesto sobre la renta de \$562 mil para el semestre terminado al 31 de marzo de 2017 versus \$3.4 millones para el semestre terminado al 31 de marzo de 2016).

Análisis de Perspectivas

Para el primer trimestre de 2017 la economía panameña creció un 6.2% 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 4 nuevas tiendas para lo que resta del año 2017, las cuales ya estaban contempladas dentro del plan de expansión, a saber: Rey Parque Lefevre y Rey Santamaría (ambas en junio 2017), al igual que Metro Bellavista (julio 2017) y 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 disminuir el gasto laboral, especialmente en el área de logística.

E. Hechos o Cambios de Importancia

Posterior al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2017, el Grupo realizó las siguientes aperturas:

Metro Plus: Royal Blue en Vía Porras, Ciudad de Panamá (abril 2017)

Supermercado Mr. Precio: La Siesta en Tocúmen, Ciudad de Panamá (mayo 2017)

Supermercado Rey: Plaza Arraiján, Arraiján (mayo 2017)

El 12 de mayo de 2017 presentó su renuncia como Director de la empresa el Sr. Raúl Cochez Maduro.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Mar-17 3 meses	31-Dic-16 3 meses	30-Sep-16 3 meses	30-Jun-16 3 meses
Ventas Netas	\$148,482,101	\$161,009,863	\$169,967,818	\$168,897,782
Ganancia Bruta	\$31,192,455	\$38,929,578	\$40,640,618	\$38,630,055
Gastos Generales y Administrativos *	\$37,938,027	\$37,547,852	\$37,100,261	\$35,273,670
Utilidad (Pérdida) Neta	(\$7,040,207)	\$1,100,769	\$10,645,254	\$2,862,489
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad (Pérdida) por Acción	(4.45)	\$0.70	\$6.73	\$1.81
Depreciación y Amortización	\$3,852,912	\$3,805,973	\$3,520,504	\$3,334,276
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0

Balance General	31-Mar-17	31-Dic-16	30-Sep-16	30-Jun-16
Activo Circulante	\$100,563,058	\$95,704,311	\$91,859,306	\$126,881,716
Activos Totales	\$393,296,830	\$381,889,146	\$378,170,425	\$410,990,335
Pasivo Circulante	\$203,986,037	\$182,159,434	\$173,940,726	\$210,408,234
Pasivo a Largo Plazo	\$118,854,810	\$122,219,831	\$125,492,595	\$132,570,316
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.)	\$53,726,763	\$60,780,661	\$62,007,884	\$51,282,565
Patrimonio Total	\$70,455,983	\$77,509,881	\$78,737,104	\$68,011,785

Razones Financieras	31-Mar-17	31-Dic-16	30-Sep-16	30-Jun-16
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.00	\$1.32	\$0.07	\$0.11
Pasivo Total/Patrimonio	4.58	3.93	3.80	5.04
Capital de Trabajo	(\$103,422,979)	(\$86,455,123)	(\$82,081,420)	(\$83,526,518)
Razón Corriente	0.49	0.53	0.53	0.60
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	(1.79)	1.65	1.90	2.82

* Incluye Depreciación

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2017 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2017.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017 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 5 de junio de 2017.

5 de junio de 2017

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

