

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 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

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 30 de septiembre de 2016 (año fiscal - Octubre 1, 2015 a Septiembre 30, 2016).

A. Liquidez

La liquidez del Emisor mejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$81.9 millones al 30 de septiembre de 2016 (\$83.5 millones al 30 de junio de 2016). En cuanto a la razón corriente, esta aumentó ligeramente a 0.65 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2016 de 0.60 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2016. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron en \$3.6 millones a \$11.2 millones al 30 de septiembre de 2016 (\$7.5 millones al 30 de junio de 2016).

En general, los activos corrientes aumentaron en un neto de \$23.6 millones sobre el trimestre anterior a \$150.5 millones al 30 de septiembre de 2016, debido principalmente a: al aumento de \$12.8 millones a \$65.4 millones en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, al aumento de \$6.4 millones a \$69.8 millones en inventarios y al aumento de \$3.6 millones a \$11.2 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos aumentaron en un neto de \$21.9 millones sobre el trimestre anterior a \$232.4 millones al 30 de septiembre de 2016, debido principalmente al aumento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de \$28.7 millones a \$206.9 millones, mientras que se observó una disminución neta de la deuda financiera de corto plazo de \$6.8 millones a \$19.0 millones al 30 de septiembre de 2016.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor aumentó en un neto de \$25.3 millones sobre el trimestre anterior reportando \$436.3 millones al 30 de septiembre de 2016, debido principalmente al aumento neto en activos corrientes de \$23.6 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte. A su vez, se incrementaron las propiedades planta y equipo en un neto de \$1.3 millones a \$214.7 millones y las inversiones en asociadas en \$720 mil a \$8.0 millones al 30 de septiembre 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 aumentó en un neto de \$14.8 millones sobre el trimestre anterior a \$357.8 millones al 30 de septiembre de 2016, producto principalmente del aumento en las cuentas por pagar (comerciales y otras cuentas por pagar) en \$28.7 millones a \$206.9 millones al 30 de septiembre de 2016, mientras que se observó una disminución neta de la deuda financiera de \$5.1 millones a \$124.1 millones (con un saldo de \$122.4 millones en bonos por pagar y \$1.7 millones en arrendamientos financieros mientras que no se registra deuda bancaria) y se observó una reducción de \$9.0 millones en el pasivo por impuesto diferido a \$15.6 millones al 30 de septiembre de 2016.



En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo aumentó en \$10.5 millones sobre el trimestre anterior a \$78.5 millones al 30 de septiembre de 2016, debido a que de los \$10.6 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$118 mil en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) disminuyó a 4.56 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016 de 5.04 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados del Año Fiscal 2016 (al 30 de septiembre de 2016)

Para el año fiscal 2016, terminado el 30 de septiembre de 2016, las ventas netas reportaron \$703.5 millones, monto que representa una reducción de un 2.7% (\$19.7 millones) comparado con los \$723.2 millones en ventas registrados para el año pasado. No obstante, el margen bruto de ganancia aumento a 22.5% para el año fiscal 2016 comparado con 20.8% para el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara en \$7.7 millones a \$158.0 millones para el año fiscal 2016 (\$150.3 millones el año pasado). La mejora en la ganancia bruta se verifica por diversas iniciativas tales como: 1) marcas propias, en donde recortamos actores en la cadena de abastecimiento comprando directamente al fabricante y desarrollamos productos con mayor valor agregado y 2) mejoras en la cadena logística a través de la centralización de proveedores.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos disminuyeron en \$7.7 millones a \$11.6 para el año fiscal 2016. No obstante, es importante destacar dos aspectos: 1) que durante el año fiscal 2015 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, mientras que para este año no aplica este tipo de ingreso ya que la póliza cubría solo el año posterior al siniestro y 2) que durante el año fiscal 2016 no se realizó promociones, comparado con promociones en el año 2015, aunque de haber realizado las promociones esto a su vez hubiera causado un ajuste a la baja en los márgenes obtenidos este año, por lo que el efecto neto en la ganancia operativa de la empresa para 2016 no es de gran impacto por la ausencia de promociones.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el año fiscal 2016 disminuyeron en \$6.3 millones por debajo del año fiscal 2015 a \$130.5 millones. Si bien los gastos de salarios y beneficios de empleados aumentaron en \$913 mil sobre el trimestre anterior a \$60.8 millones, otros gastos operativos se redujeron en \$7.2 millones a \$69.7 millones para el año fiscal 2016. Es importante destacar que los sobrecostos generados producto del incendio acaecido en el Centro de Distribución (CEDI) de la empresa el 14 de julio de 2014 ya han sido parcialmente eliminados en el año 2016 ya que la operación que se albergaba en dicho lugar ha sido consolidada en una nueva facilidad que permite alcanzar el nivel de costo del modelo logístico de la empresa. Esta mejora y otras iniciativas, han resultado en la reducción de gastos generales de la empresa. El equipo de trabajo del Grupo Rey continúa trabajando arduamente en la búsqueda de eficiencia en sus procesos, optimización de sus recursos y oportunidades de negocios y lo seguirá haciendo en lo sucesivo para lograr mayores niveles de rentabilidad, lo que contribuirá a contrarrestar el efecto de la Regulación de Precio, en caso de que esto continúe, al igual que los aumentos en costos que se avecinan, como el aumento de salario mínimo a ser decretado por el Gobierno, efectivo el 1 de enero de 2017.

Como resultado de la mejora en ganancia bruta y recortes en gastos operacionales en el año fiscal 2016, se observa que la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos ha mejorado en \$6.2 millones a \$39.2 millones para el año 2016 (\$32.9 millones para el año fiscal 2015). Por otro lado, los gastos por depreciación/amortización registraron \$13.6 millones para el año fiscal 2016 y \$13.2 para el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$9.8 millones comparados con \$8.1 millones para el año pasado.



En general, se observa una utilidad antes del impuesto sobre la renta mejorada de \$15.8 millones para el año fiscal 2016, comparado con \$11.6 millones para el año pasado. Cabe destacar que debido a la reversión de \$7.4 millones en el impuesto diferido realizada en el año 2016 (por ajuste de tasa en plusvalía no amortizada), el total del impuesto sobre la renta reporta \$3.2 millones para el año fiscal terminado al 30 de septiembre de 2016 versus \$3.5 millones para el mismo período el año pasado. Por tanto, se observa una utilidad neta mejorada de \$19.0 millones para el año fiscal 2016, comparado con \$8.1 millones para el año pasado.

Análisis de Perspectivas

El MEF recientemente revisó a la baja su proyección de crecimiento económico para la República de Panamá para el año 2016 a un 5.6% de un 6.0%, citando la ralentización del comercio mundial como una de las causas, lo que restó dinamismo a los puertos, Canal de Panamá y Zona Libre de Colón. Similares acciones han tomado tanto el Banco Mundial, FMI y el Cepal, revisando a la baja sus respectivas proyecciones para Panamá (entre un 5.2%-5.6%). No obstante, la economía panameña se mantendrá entre las más dinámicas de América Latina y se espera un mejor desempeño para el 2017 con un crecimiento proyectado entre un 5.4% y 6.3% por las distintas instituciones arriba mencionadas.

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. Es importante mencionar que una reconocida encuestadora internacional, en base a la última encuesta realizada al cierre de septiembre 2016, reporta que el segmento de Cadenas de Supermercados en Panamá (todas sumadas), decrece en 3.1%, lo que se confirma en nuestro decrecimiento de 2.7%, sin embargo, el segmento de conveniencia y tradicional (pequeñas tiendas) si crecieron a niveles de 3.9% y 9.8% respectivamente.

Grupo Rey continúa vislumbrando un crecimiento moderado en sus operaciones, con la apertura de 7 nuevas tiendas para el año fiscal 2017, las cuales ya estaban contempladas dentro del plan de expansión, a saber: Rey Parque Lefevre, Rey Plaza Arraiján, Rey Costa del Este y Rey Santamaría, al igual que Mr. Precio La Siesta y Metro Bellavista y Metro Vía Porras. 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

Nada que reportar.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Sep-16 3 meses	30-Jun-16 3 meses	31-Mar-16 3 meses	31-Dic-15 3 meses
Ventas Netas	\$169,967,818	\$168,897,782	\$175,527,595	\$189,065,904
Ganancia Bruta	\$40,640,618	\$38,630,055	\$38,652,982	\$40,121,391
Gastos Generales y Administrativos *	\$37,100,261	\$35,273,670	\$35,391,970	\$36,309,158
Utilidad Neta	\$10,645,254	\$2,862,489	\$2,411,301	\$3,093,658
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$6.73	\$1.81	\$1.52	\$1.96
Depreciación y Amortización	\$3,520,504	\$3,334,276	\$3,345,806	\$3,386,558
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0

Balance General	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16	31-Dic-15
Activo Circulante	\$150,461,910	\$126,881,716	\$118,560,738	\$137,788,907
Activos Totales	\$436,317,300	\$410,990,335	\$401,190,041	\$418,002,656
Pasivo Circulante	\$232,352,345	\$210,408,234	\$200,963,357	\$210,541,926
Pasivo a Largo Plazo	\$125,421,332	\$132,570,316	\$134,915,729	\$144,124,812
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.)	\$61,814,403	\$51,282,565	\$48,581,735	\$46,606,698
Patrimonio Total	\$78,543,623	\$68,011,785	\$65,310,955	\$63,335,918

Razones Financieras	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16	31-Dic-15
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.07	\$0.11	\$0.08	\$14.54
Pasivo Total/Patrimonio	4.56	5.04	5.14	5.60
Capital de Trabajo	(\$81,890,435)	(\$83,526,518)	(\$82,402,619)	(\$72,753,019)
Razón Corriente	0.65	0.60	0.59	0.65
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	1.90	2.82	2.67	3.21

* Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2016.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016 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 30 de noviembre de 2016.

30 de noviembre de 2016

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

