

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 diciembre 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. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015 (año fiscal - Octubre 1, 2015 a Septiembre 30, 2016).

A. Liquidez

La liquidez del Emisor mejoró ligeramente durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$72.8 millones al 31 de diciembre de 2015 (\$73.1 millones al 30 de septiembre de 2015). En cuanto a la razón corriente, esta aumento ligeramente a 0.65 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015 de 0.63 para el cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2015. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron en \$13.6 millones a \$19.5 millones al 31 de diciembre de 2015 (\$5.9 millones al 30 de septiembre de 2015).

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$15.9 millones sobre el trimestre anterior a \$137.8 millones al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente al aumento de \$13.6 millones a \$19.5 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, al aumento de \$3.9 millones a \$48.7 en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y al aumento de \$3.6 millones a \$67.8 millones en inventarios al 31 de diciembre de 2015. Por otro lado se observó una reducción de \$5.2 millones a \$1.3 millones en otros activos, principalmente debido al cobro de los \$5.3 millones en reclamos por cobrar a la aseguradora referente al siniestro ocurrido en el año 2014 en el Centro de Distribución del Emisor.

Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$15.6 millones a \$210.5 millones al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente al aumento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$20.7 millones a \$174.7 millones, al aumento de los pasivos por impuestos corrientes en \$2.5 millones a \$2.9 millones mientras que se observó una reducción de \$5.4 millones a \$16.3 millones en la porción corriente de bonos por pagar y una reducción de \$1.9 millones (cancelando en su totalidad el saldo) en el sobregiro bancario.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$19.1 millones sobre el trimestre anterior reportando \$418.0 millones al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente al incremento neto en activos corrientes de \$15.9 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$2.2 millones a \$212.8 millones. A su vez, las inversiones en asociadas aumentaron en \$500 mil a \$4.8 millones al 31 de diciembre 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 incrementó en un neto de \$38.1 millones a \$354.7 millones al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en \$20.7 millones a \$174.7 millones al 31 de diciembre de 2015 y a un aumento de la porción a largo plazo de los bonos por pagar de \$22.2 millones a \$113.8 millones al 31 de diciembre de 2015. Cabe destacar que la deuda financiera aumento en un neto de \$14.4 millones a \$146.6 millones (con un saldo de \$130.1 millones en bonos por pagar, \$13.6 millones



en préstamos bancarios y \$2.9 millones en arrendamientos financieros) al 31 de diciembre de 2015.

En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo se redujo en \$19.0 millones por debajo del trimestre anterior a \$63.3 millones al 31 de diciembre de 2015, debido a que de los \$3.1 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$23.0 millones en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 5.6 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015 de 3.9 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados para el Primer Trimestre del Año Fiscal 2016 (al 31 de diciembre de 2015)

Para el primer trimestre del año fiscal 2016, terminado el 31 de diciembre de 2015, las ventas netas reportaron \$189.1 millones, monto que representa un aumento de un 0.6% (\$1.2 millones) comparado con los \$187.9 millones en ventas registrados para el mismo periodo el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia aumentó a 21.2% para el primer trimestre del año fiscal 2016 comparado con 20.5% para el mismo periodo el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara en \$1.7 millones a \$40.1 millones para el primer trimestre del año fiscal 2016 (\$38.4 millones para el mismo periodo el año pasado).

Cabe destacar que 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 en \$217 mil a \$3.3 millones para el primer trimestre del año fiscal 2016. En adición, cabe destacar que para el primer trimestre del año pasado se reportaron \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, estimados de la cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014. Para este año no aplica este tipo de ingreso ya que la póliza cubría el año posterior al siniestro.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) para el primer trimestre del año fiscal 2016 se redujeron en \$2.3 millones por debajo del mismo período del año pasado a \$32.9 millones. Es importante destacar que 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 del incremento en salario mínimo (instaurado en enero de 2016 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 generado a raíz del incendio acaecido en el Centro de Distribución en el año 2014, en procura de lograr el nivel de rentabilidad que históricamente ha alcanzado.

Producto de una ligera mejoría en el margen bruto y el control efectivo de gastos de operación descrito anteriormente, la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, mejoró a \$10.5 millones para el primer trimestre del año 2016 de \$6.2 millones para el año fiscal 2015, Los gastos por depreciación/amortización registraron \$3.4 millones para el primer trimestre del año fiscal 2016 y \$3.3 para el mismo periodo el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$2.2 millones comparados con \$2.0 millones para el mismo periodo el año pasado.



En general, se observa una utilidad neta de \$3.1 millones para ambos períodos (impuesto sobre la renta de \$1.8 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015 versus \$1.2 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014), lo cual apunta a una mejora en la rentabilidad pues es importante destacar que en los resultados del primer trimestre del año anterior se reportaron \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, estimados de la cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014.

Análisis de Perspectivas

Aunque 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 este en un rango entre 6.4% a 6.0%, en el segmento retail (supermercados) esto no se está observando. Entre otras razones, por el control de precios que incluye tope de margen bruto en ciertas categorías, al igual que un aumento en número de tiendas por parte de la competencia en general, por proyectos que ya venían en desarrollo para aprovechar ese crecimiento que se visualizaba, lo que hace que el volumen de ventas se fragmente cada día más. 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 y el comportamiento del mercado.

E. Hechos o Cambios de Importancia

En diciembre de 2015 se inauguró la nueva Metro Plus en Vía España (entrada al Cangrejo).



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Dic-15 3 meses	30-Sep-15 3 meses	30-Jun-15 3 meses	31-Mar-15 3 meses
Ventas Netas	\$189,065,904	\$181,031,441	\$180,115,881	\$174,136,952
Ganancia Bruta	\$40,121,391	\$37,191,459	\$38,285,494	\$36,405,303
Gastos Generales y Administrativos *	\$36,309,158	\$37,316,513	\$37,302,491	\$36,753,112
Utilidad Neta	\$3,093,658	\$2,031,363	\$2,124,467	\$420,075
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.96	\$1.28	\$1.34	\$0.27
Depreciación y Amortización	\$3,386,558	\$3,453,883	\$3,239,235	\$3,188,192
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.0	\$0.0	\$432,201	\$0.00

Balance General	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15
Activo Circulante	\$137,788,907	\$124,120,180	\$144,595,488	\$151,058,550
Activos Totales	\$418,002,656	\$401,194,560	\$416,722,467	\$417,863,614
Pasivo Circulante	\$210,541,926	\$197,681,003	\$191,743,597	\$206,979,123
Pasivo a Largo Plazo	\$144,124,812	\$121,630,505	\$144,357,174	\$131,601,337
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.)	\$46,606,698	\$65,153,832	\$63,892,476	\$62,553,934
Patrimonio Total	\$63,335,918	\$81,883,052	\$80,621,696	\$79,283,154

Razones Financieras	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$14.54	\$0.51	\$0.52	\$0.52
Pasivo Total/Patrimonio	5.60	3.90	4.17	4.27
Capital de Trabajo	(72,753,019)	(73,560,823)	(47,148,109)	(55,920,573)
Razón Corriente	0.65	0.63	0.75	0.73
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	3.21	2.53	2.69	1.38

* Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2015 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015 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 29 de febrero de 2016.

29 de febrero de 2016

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

