

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 2014

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: reholdings@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 31 de diciembre de 2014 (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 \$57.6 millones al 31 de diciembre de 2014 (\$66.0 millones al 30 de septiembre de 2014). En cuanto a la razón corriente, esta aumentó a 0.76 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014 de 0.69 para el cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2014. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron en \$29.0 millones a \$43.0 millones al 31 de diciembre de 2014 (\$14.0 millones al 30 de septiembre de 2014). No obstante es importante destacar que el incremento en los niveles de efectivo es en parte debido a la venta de \$19 millones en Bonos Corporativos al final del trimestre en mención y en parte al aumento en las ventas típico de la temporada navideña. Esta situación puntual incrementó los niveles de efectivo de una manera significativa y posterior al cierre del trimestre se cancelaron pasivos y realizaron otras erogaciones que redujeron nuevamente los niveles de efectivo a niveles en los que opera la empresa.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$38.9 millones sobre el trimestre anterior a \$185.2 millones al 31 de diciembre de 2014, debido principalmente al aumento de \$29.0 millones a \$43.0 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos la cual aumentó por las razones descritas anteriormente, el aumento en \$5.1 millones sobre el trimestre anterior a \$51.0 millones en las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, el aumento en \$2.8 millones en otros activos a \$20.4 millones (básicamente por el reclamo por cobrar a la aseguradora de \$3.3 millones adicionales por el lucro cesante del trimestre) y el aumento en \$1.4 millones en inventarios sobre el trimestre anterior a \$70.3 millones. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$30.4 millones a \$242.8 millones al 31 de diciembre de 2014, debido principalmente a un aumento neto de \$14.4 millones a \$182.7 millones en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, a un aumento neto de \$12.0 millones a \$36.3 millones en la porción corriente de préstamos y arrendamientos financieros por pagar y a un aumento de \$2.6 millones en la porción corriente de bonos por pagar a \$20.6 millones al 31 de diciembre de 2014.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$49.1 millones sobre el trimestre anterior reportando \$448.6 millones al 31 de diciembre de 2014, debido principalmente al incremento neto en activos corrientes de \$38.9 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte, al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$4.1 millones a \$188.5 millones e incremento de \$4.7 millones a \$13.1 millones en inversiones en asociadas. 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 incrementó en un neto de \$46.8 millones a \$368.6 millones al 31 de diciembre de 2014, debido principalmente al incremento neto en los pasivos corrientes de \$30.4 millones a \$242.8 millones como descrito en la Sección A de este reporte y a un aumento en la porción a largo plazo de bonos por pagar de \$15.9 millones a \$95.8 millones al 31 de diciembre de 2014. Cabe destacar que la deuda financiera aumentó en un neto de \$30.5 millones a



\$155.6 millones (con un saldo de \$116.4 millones en bonos por pagar, \$34.8 millones en préstamos bancarios y \$4.4 millones en arrendamientos financieros) al 31 de diciembre de 2014. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo aumentó en \$2.3 millones sobre el trimestre anterior a \$80.0 millones al 31 de diciembre de 2014, debido a que de los \$3.1 millones de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$790 mil en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 4.61 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2014 de 4.14 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados Primer Trimestre Año Fiscal 2015 (al 31 de diciembre de 2014)

Para el primer trimestre del año fiscal 2015, terminado el 31 de diciembre de 2014, las ventas netas reportaron \$187.9 millones, monto que representa un aumento de un 6.1% (\$10.8 millones) comparado con los \$177.1 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia se redujo a 20.5% para el primer trimestre del 2015 comparado con 23.0% para el mismo período el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta se redujera en \$2.3 millones a \$38.4 millones para el primer trimestre del 2015 (\$40.8 millones para el mismo período el año pasado).

Aunque por el lado de las ventas seguimos registrando crecimiento hay una serie de eventos externos que nos están afectando la rentabilidad:

**** Aumento de Salario Mínimo:**

En enero 2014 se implementó el nuevo salario mínimo, lo que nos causó un incremento significativo en el renglón del gasto laboral, a partir de dicho mes y continuó sucesivamente generando incrementos por efectos de estabilizar la estructura organizacional.

**** Programa de Regulación de Precios:**

A partir del mes de julio de 2014 se implementó el programa de regulación de precios, causando un impacto 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 se redujeron en \$1.2 millones a \$3.1 millones para el primer trimestre del 2015, debido a que para el año pasado se realizó una promoción y durante este año no.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$4.4 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$35.3 millones para el primer trimestre del 2015. Los gastos de ventas, generales y administrativos se han incrementado principalmente por el sobre costo que se ha generado producto del incendio acaecido el 14 de julio pasado en el Centro de Distribución Central del Grupo Rey, ya que la operación que se albergaba en dicho lugar, hubo que fraccionarla en 6 ubicaciones diferentes, mientras lográbamos adecuar una nueva facilidad que nos llevara a un nivel similar de 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, impuestos y partidas extraordinarias, se redujo significativamente, a \$9.5 millones para el primer trimestre del 2015 de \$14.1 millones para el mismo período el año pasado, producto de la caída de margen bruto, el aumento en gastos de operación y la caída de otros ingresos para el trimestre en mención.



Los gastos por depreciación/amortización registraron \$3.3 millones comparado con \$3.2 millones para el mismo período el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$2.0 millones comparados con \$1.6 millones para el mismo período el año pasado. Se ha incluido un renglón de Utilidad No Recurrente en base al proceso de presentación del reclamo por efectos del incendio antes mencionado, el cual está siendo elaborado por parte de una empresa española que nos asesora, Asevasa, el cual está en su fase final.

En general, se observa una utilidad neta significativamente reducida a \$3.1 millones para el primer trimestre del 2015, comparado con \$6.8 millones para el mismo periodo el año pasado (impuesto sobre la renta de \$1.2 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014 versus \$2.6 millones para el mismo período el año pasado).

D. Análisis de Perspectivas

Para 2015 tanto el MEF como el Banco Mundial esperan un saludable crecimiento 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.

No obstante, Grupo Rey vislumbra un crecimiento moderado en sus operaciones, con la apertura de 4 nuevos establecimientos para el año fiscal 2015, que ya venían en desarrollo desde hace unos meses atrás, sin embargo, en base a las condiciones actuales, se plantea el siguiente enfoque:

**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	31-Dic-14 3 meses	30-Sep-14 3 meses	30-Jun-14 3 meses	31-Mar-14 3 meses
Ventas Netas	\$187,876,800	\$172,737,049	\$169,962,055	\$166,297,356
Ganancia Bruta	\$38,449,683	\$34,528,073	\$37,109,422	\$37,693,024
Gastos Generales y Administrativos *	\$38,549,919	\$36,960,874	\$36,920,276	\$34,963,990
Utilidad Neta	\$3,080,506	\$6,430,979	\$2,710,894	\$3,160,858
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.95	\$4.06	\$1.71	\$2.00
Depreciación y Amortización	\$3,298,413	\$3,231,717	\$3,361,345	\$3,309,627
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$3,300,000	\$6,159,503	\$1,437,867	\$0

Balance General	31-Dic-14	30-Sep-14	30-Jun-14	31-Mar-14
Activo Circulante	\$185,235,530	\$146,348,149	\$144,298,480	\$131,871,715
Activos Totales	\$448,564,372	\$399,490,833	\$393,020,165	\$373,504,456
Pasivo Circulante	\$242,789,048	\$212,352,933	\$193,067,074	\$184,403,773
Pasivo a Largo Plazo	\$125,796,655	\$109,481,113	\$126,347,129	\$115,430,041
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.)	\$63,249,449	\$60,927,567	\$56,876,742	\$56,941,422
Patrimonio Total	\$79,978,669	\$77,656,787	\$73,605,962	\$73,670,642

Razones Financieras	31-Dic-14	30-Sep-14	30-Jun-14	31-Mar-14
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.50	\$1.57	\$1.66	\$1.62
Pasivo Total/Patrimonio	4.61	4.14	4.34	4.07
Capital de Trabajo	(57,553,518)	(66,004,784)	(48,768,594)	(52,532,058)
Razón Corriente	0.76	0.69	0.75	0.72
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	1.49	4.48	3.23	3.76

* Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014.

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 2014 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2014 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 27 de febrero de 2015.

27 de febrero de 2015

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

