

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 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: 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 septiembre de 2014 (año fiscal - Octubre 1, 2013 a Septiembre 30, 2014).

Cabe destacar que a raíz del siniestro ocurrido en Julio de 2014, en una de las bodegas de almacenamiento central de la empresa, la empresa sufrió pérdidas cuantiosas tanto de inventario como de activos fijos. Estas pérdidas se encuentran cubiertas por los seguros correspondientes. No obstante, la cadena de suministro de la empresa se vio afectada, por tanto teniendo un impacto en su eficiencia y normal operatividad, lo que repercute en su estructura de costos, situación en la que se ha ido trabajando para normalizarla en los meses después del incendio.

A. Liquidez

La liquidez del Emisor desmejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$66.0 millones al 30 de septiembre de 2014 (\$48.8 millones al 30 de junio de 2014). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.69 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2014 de 0.75 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2014. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos se redujeron a \$14.0 millones al 30 de septiembre de 2014 de \$20.2 millones al 30 de junio de 2014.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$2.0 millones sobre el trimestre anterior a \$146.3 millones al 30 de septiembre de 2014, debido principalmente al aumento de \$15.9 millones a \$17.5 millones en otros activos básicamente por el reclamo por cobrar a la aseguradora de \$16.2 millones, mientras que la cuenta de efectivo y depósitos en bancos se redujo en \$6.2 millones por debajo del trimestre anterior a \$14.0 millones, inventarios se redujeron en \$5.4 por debajo del trimestre anterior a \$68.9 millones y los activos corrientes por impuestos se redujeron en \$3.1 millones a \$2 mil al 30 de septiembre de 2014. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$19.3 millones a \$212.4 millones al 30 de septiembre de 2014, debido principalmente a un aumento neto de \$15.3 millones a \$168.3 millones en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y a un aumento de \$13.3 millones a \$17.9 millones en la porción corriente de bonos por pagar (cabe destacar que la deuda financiera se redujo como se describe en la Sección B. Recursos de Capital de este reporte), mientras que los pasivos corrientes por impuesto se redujeron en \$5.2 millones a \$448 mil y la porción corriente de préstamos por pagar se redujo en \$4.5 millones por debajo del trimestre anterior a \$22.4 millones al 30 de septiembre de 2014.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$6.5 millones sobre el trimestre anterior reportando \$399.5 millones al 30 de septiembre de 2014, debido principalmente al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$2.1 millones a \$184.3 millones e incremento de \$1.1 millones a \$8.3 millones en inversiones en asociadas, mientras que se dio un aumento neto en activos corrientes de \$2.0 millones a \$146.3 millones como descrito en la Sección A de este reporte. Las inversiones en asociadas corresponde 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 \$2.4 millones a \$321.8 millones al 30 de

septiembre de 2014, debido principalmente al incremento neto en los pasivos corrientes de \$19.3 millones a \$212.4 millones como descrito en la Sección A de este reporte, mientras que se observó la reducción de la porción a largo plazo de bonos por pagar de \$17.4 millones a \$79.9 millones al 30 de septiembre de 2014. Cabe destacar que la deuda financiera se redujo en un neto de \$9.0 millones a \$125.0 millones (con un saldo de \$97.8 millones en bonos por pagar, \$22.4 millones en préstamos bancarios y \$4.8 millones en arrendamientos financieros) al 30 de septiembre de 2014. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo incrementó en \$4.1 millones sobre el trimestre anterior a \$77.7 millones al 30 de septiembre de 2014, principalmente debido a que de los \$6.4 millones de utilidades generadas en el trimestre se pagaron \$2.5 millones en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo a 4.14 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014 de 4.34 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados Año Fiscal 2014 (al 30 de septiembre de 2014)

Para el año fiscal 2014, terminado el 30 de septiembre de 2014, las ventas netas reportaron \$686.1 millones, monto que representa un crecimiento de un 1.3% (\$9.1 millones) comparado con los \$677.1 millones en ventas registrados para el año pasado. El margen bruto de ganancia mejoró a 21.9% para el año fiscal 2014 comparado con 21.7% para el año pasado por lo que la ganancia bruta aumentó a \$150.1 millones para el año fiscal 2014 versus \$146.6 millones para el año pasado. El control de precio afectó el margen bruto del último trimestre del año. Esta medida impuesta en el mes de julio de 2014 hizo que se redujera el margen comparando el cuarto trimestre contra el tercer trimestre. Con esta medida extendiéndose hasta mediados del otro año, se verá un impacto negativo en el margen en los productos regulados. No obstante, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se redujeron en \$752 mil a \$15.9 millones para el año fiscal 2014 de \$16.7 millones para el año pasado, mientras que los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$12.2 millones sobre el año pasado a \$129.8 millones para el año fiscal 2014 tanto por el aumento del salario mínimo como por costos adicionales producto del siniestro ocurrido en Julio de 2014 y sus repercusiones en la cadena de suministro de la empresa. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta se redujo a \$36.2 millones para el año fiscal 2014 de \$45.6 millones para el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para el año fiscal 2014, registraron \$13.1 millones y \$6.9 millones respectivamente comparado con \$11.6 millones y \$6.8 millones para el año pasado. Finalmente, para el año fiscal 2014 se observan ingresos de \$6.2 millones y \$2.1 millones referentes a la recuperación (por la cobertura de seguros) en exceso de la pérdida por el siniestro de julio de 2014 y la participación patrimonial en asociada respectivamente. En general, se observa una utilidad neta de \$19.1 millones para el año fiscal 2014, comparado con \$20.4 millones para el año pasado (impuesto sobre la renta de \$5.4 millones versus \$6.8 millones para 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 nuevos establecimientos tanto de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio, como tiendas de conveniencia Metro. Esto se hará procurando encontrar economías de escala a todo nivel para contrarrestar la entrada de múltiples aperturas de tiendas de competidores en las mismas áreas de influencia en donde están las tiendas actuales y las proyectadas.

El Grupo Rey continuará desarrollando sus objetivos y metas fundamentadas en estrategias basadas en lograr eficiencias operativas, a través de la optimización de recursos y procesos. Es por ello que el Grupo Rey se ha estado enfocando en fortalecer las operaciones de soporte, con inversiones millonarias en áreas tales como logística, con mejoras en sistemas centralizados y renovación de flota, centro de acopio y procesamiento de productos frescos en Coquito, Provincia de Chiriquí, en entrenamientos virtuales (“e-learning”) para asegurar la consistencia en el servicio, en renovación de instalaciones de electrificación y sistemas que permitan la escalabilidad en el tiempo, en sistemas de seguridad de nivel global al igual que en sistemas de auditoría para asegurar la transparencia y excelencia en la ejecución a todos los niveles de la organización, a lo largo de todas las instalaciones que están cubriendo gran parte del país. Estas inversiones, aunque no generen una rentabilidad inmediata permiten asegurar la rentabilidad en el mediano y largo plazo ante un crecimiento acelerado que experimenta el Grupo Rey.

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-14 3 meses	30-Jun-14 3 meses	31-Mar-14 3 meses	31-Dic-13 3 meses
Ventas Netas	\$172,737,049	\$169,962,055	\$166,297,356	\$177,119,192
Ganancia Bruta	\$34,528,073	\$37,109,422	\$37,693,024	\$40,765,469
Gastos Generales y Administrativos *	\$36,960,874	\$36,920,276	\$34,963,990	\$34,057,615
Utilidad Neta	\$6,430,979	\$2,710,894	\$3,160,858	\$6,825,741
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$4.06	\$1.71	\$2.00	\$4.31
Depreciación y Amortización	\$3,231,717	\$3,361,345	\$3,309,627	\$3,179,098
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$6,159,503	\$1,437,867	\$0	\$0

Balance General	30-Sep-14	30-Jun-14	31-Mar-14	31-Dic-13
Activo Circulante	\$146,348,149	\$144,298,480	\$131,871,715	\$144,509,802
Activos Totales	\$399,490,833	\$393,020,165	\$373,504,456	\$380,546,034
Pasivo Circulante	\$212,352,933	\$193,067,074	\$184,403,773	\$195,575,592
Pasivo a Largo Plazo	\$109,481,113	\$126,347,129	\$115,430,041	\$111,991,468
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.)	\$60,927,567	\$56,876,742	\$56,941,422	\$56,249,754
Patrimonio Total	\$77,656,787	\$73,605,962	\$73,670,642	\$72,978,974

Razones Financieras	30-Sep-14	30-Jun-14	31-Mar-14	31-Dic-13
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.57	\$1.66	\$1.62	\$3.83
Pasivo Total/Patrimonio	4.14	4.34	4.07	4.21
Capital de Trabajo	(66,004,784)	(48,768,594)	(52,532,058)	(51,065,790)
Razón Corriente	0.69	0.75	0.72	0.74
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	4.48	3.23	3.76	6.97

* Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2014 de Rey Holdings, Corp.

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2014.

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre 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 30 de enero de 2015.

30 de enero de 2015

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.