

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

A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$52.5 millones al 31 de marzo de 2014 (\$51.1 millones al 31 de diciembre de 2013). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.72 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2014 de 0.74 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2013. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos se redujeron a \$17.4 millones al 31 de marzo de 2014 de \$30.7 millones al 31 de diciembre de 2013 ya que el trimestre anterior es el trimestre de más movimiento por las fiestas de fin de año.

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$12.6 millones por debajo del trimestre anterior a \$131.9 millones al 31 de marzo de 2014, debido principalmente a la reducción de \$13.3 millones a \$17.4 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos se redujeron en un neto de \$11.2 millones a \$184.4 millones al 31 de marzo de 2014, debido principalmente a una reducción de \$11.9 millones en las cuentas por pagar a \$151.9 millones al 31 de marzo de 2014. La porción corriente de bonos por pagar se redujo en \$3.2 millones por debajo del trimestre anterior a \$8.2 millones mientras que los pasivos corrientes por impuestos aumentaron en \$3.6 millones a \$5.9 millones al 31 de marzo de 2014.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se redujo en un neto de \$7.0 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$373.5 millones al 31 de marzo de 2014, debido principalmente a la reducción en la cuenta de efectivo y depósitos de \$13.3 millones a \$17.4 millones como descrito en la Sección A de este reporte mientras que se dio el incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$3.0 millones a \$176.1 millones y aumento de \$2.0 millones en otros activos a \$3.3 millones. La inversión en asociadas corresponde principalmente a Inmobiliaria Mumbai, empresa donde el Grupo mantiene el 33% de participación. Inmobiliaria Mumbai es la promotora responsable de la construcción del Centro Comercial Centenial (vía que conduce al Puente Centenario) y otros proyectos en la Ciudad de Panamá y el interior de la República. 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 se redujo en un neto de \$7.7 millones a \$299.8 millones al 31 de marzo de 2014, debido principalmente a la reducción de \$11.9 millones a \$151.9 millones en las cuentas por pagar como descrito en la Sección A de este reporte, mientras que los pasivos por impuestos corrientes incrementaron en \$3.6 millones a \$5.9 millones al 31 de marzo de 2014. Cabe destacar que la deuda financiera incrementó en un neto de \$91 mil a \$115.8 millones (con un saldo de \$95.7 millones en bonos por pagar, \$15.6 millones en compromisos bancarios y \$4.4 millones en arrendamientos financieros) al 31 de marzo de 2014. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo incrementó en \$692 mil sobre el trimestre anterior a \$73.7 millones al 31 de marzo de 2014, principalmente debido a que de los \$3.2 millones de utilidades generadas en el



trimestre se pagaron \$2.6 millones en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo ligeramente a 4.07 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2014 de 4.21 veces para el trimestre anterior.



C. Resultados de las Operaciones

Resultados Primer Semestre del Año Fiscal 2014 (al 31 de marzo de 2014)

Para el primer semestre del año fiscal 2014, terminado el 31 de marzo de 2014, las ventas netas reportaron \$343.4 millones, monto que representa una reducción de un 1.0% (\$3.4 millones) comparado con los \$346.8 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia mejoró a 22.8% para el primer semestre del 2014 comparado con 20.9% para el mismo período el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara a \$78.5 millones para el primer semestre del 2014 versus \$72.6 millones para el mismo período el año pasado. En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en \$328 mil a \$7.8 millones para el primer semestre del 2014 (\$8.1 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$4.3 millones sobre el mismo período el año pasado a \$62.5 millones para el primer semestre del 2014. Aun así, cabe destacar que la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, incrementó a \$15.9 millones para el primer semestre del 2014 de \$14.4 millones para el mismo período el año pasado producto del aumento en la ganancia bruta del período. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$6.5 millones comparado con \$5.8 millones para el mismo período el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$3.2 millones comparados con \$3.6 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$10.0 millones para el primer semestre del 2014, comparado con \$9.3 millones para el mismo período el año pasado con un impuesto sobre la renta de \$4.0 millones para el semestre terminado al 31 de marzo de 2014 versus \$3.8 millones para el mismo período el año pasado.

D. Análisis de Perspectivas

Luego de concluido el proceso electoral en la República de Panamá, el país se encuentra en pleno proceso de transición gubernamental por lo cual se vislumbra un periodo de ajuste mientras se instala el nuevo Gobierno e inicia la implementación y ejecución de su plan de Gobierno. Se espera que se continúe con un ambicioso plan de inversiones, no obstante se espera un mayor énfasis en programas sociales. El conflicto entre la Autoridad del Canal de Panamá y el contratista que lleva adelante la obra de la expansión del canal fue resuelto, lo cual incide positivamente en el desarrollo apropiado de la obra y la empleomanía directa e indirecta, la cual por su magnitud impacta significativamente la economía del país. Para el año fiscal 2014 las expectativas de crecimiento para la economía panameña continúan siendo buenas, esperándose un crecimiento de entre un 5% y 6%. Por tanto, el Grupo Rey vislumbra un mayor crecimiento de sus operaciones, con la apertura de nuevos establecimientos tanto de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio, como tiendas de conveniencia Metro; fundamentado en la confianza del crecimiento sostenido de la economía nacional.

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

Para el primer trimestre del año fiscal 2014, Grupo Rey ha realizado la apertura de los siguientes puntos de venta:

Rey El Valle
Rey Costa Verde

Estas aperturas han significado empleos para más de 200 personas.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Mar-14 3 meses	31-Dic-13 3 meses	30-Sep-13 3 meses	30-Jun-13 3 meses
Ventas Netas	\$166,297,356	\$177,119,192	\$159,872,890	\$170,333,870
Ganancia Bruta	\$37,693,024	\$40,765,469	\$37,541,936	\$36,446,179
Gastos Generales y Administrativos **	\$34,963,990	\$34,057,615	\$32,918,612	\$32,341,799
Utilidad Neta	\$3,160,858	\$6,825,741	\$6,270,279	\$4,833,052
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$2.00	\$4.31	\$3.96	\$3.05
Depreciación y Amortización	\$3,309,627	\$3,179,098	\$2,799,065	\$3,020,393
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	31-Mar-14	31-Dic-13	30-Sep-13*	30-Jun-13
Activo Circulante	\$131,871,715	\$144,509,802	\$119,056,517	\$121,828,144
Activos Totales	\$373,504,456	\$380,546,034	\$348,904,950	\$342,520,495
Pasivo Circulante	\$184,403,773	\$195,575,592	\$165,611,761	\$158,456,158
Pasivo a Largo Plazo	\$115,430,041	\$111,991,468	\$111,327,481	\$115,978,451
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.)	\$56,941,422	\$56,249,754	\$55,236,488	\$51,356,666
Patrimonio Total	\$73,670,642	\$72,978,974	\$71,965,708	\$68,085,886

Razones Financieras	31-Mar-14	31-Dic-13	30-Sep-13*	30-Jun-13
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.62	\$3.83	\$1.62	\$1.61
Pasivo Total/Patrimonio	4.07	4.21	3.85	4.03
Capital de Trabajo	(52,532,058)	(51,065,790)	(\$46,555,244)	(\$36,628,014)
Razón Corriente	0.72	0.74	0.72	0.77
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	3.76	6.97	5.61	5.37

* Cifras Auditadas

** Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo 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 marzo de 2014 de Rey Holdings, Corp..

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo 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 mayo de 2014.

30 de mayo de 2014

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

