

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 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 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 2015 (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 \$55.9 millones al 31 de marzo de 2015 (\$57.6 millones al 31 de diciembre de 2014). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.73 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2015 de 0.76 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos se redujo en \$31.6 millones a \$11.5 millones al 31 de marzo de 2015 (\$43.0 millones al 31 de diciembre de 2014). No obstante es importante destacar que al trimestre terminado al 31 de diciembre de 2014 los niveles de efectivo se encontraban elevados en parte debido a la venta de \$19.0 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 se redujeron en un neto de \$34.2 millones por debajo del trimestre anterior a \$151.1 millones al 31 de marzo de 2015, debido principalmente a la reducción de \$31.6 millones a \$11.5 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos la cual se redujo por las razones descritas anteriormente y la reducción en \$4.2 millones por debajo del trimestre anterior a \$66.1 millones en los inventarios. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos se redujeron en un neto de \$35.8 millones a \$207.0 millones al 31 de marzo de 2015, debido principalmente a la reducción de deuda financiera y cuentas por pagar a proveedores (reducciones de \$10.6 millones en préstamos bancarios, \$10.2 millones en la porción corriente de bonos por pagar, \$754 mil en obligaciones por arrendamientos financieros y \$13.6 millones en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar) al 31 de marzo de 2015.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se redujo en un neto de \$30.7 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$417.9 millones al 31 de marzo de 2015, debido principalmente a la reducción neta en activos corrientes de \$34.2 millones como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte, a la reducción en \$5.7 millones a \$7.4 millones en inversiones en asociadas, versus el incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$10.9 millones a \$199.3 millones. 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 se redujo en un neto de \$30.0 millones a \$338.6 millones al 31 de marzo de 2015, debido principalmente a la reducción en los pasivos corrientes de \$35.8 millones a \$207.0 millones como descrito en la Sección A de este reporte versus un aumento en la porción a largo plazo de bonos por pagar de \$5.1 millones a \$100.9 millones al 31 de marzo de 2015. Cabe destacar que la deuda financiera se redujo en un neto de \$16.1 millones a \$139.5 millones (con un saldo de \$111.3 millones en bonos por pagar, \$24.2 millones en préstamos bancarios y \$4.0 millones en arrendamientos financieros) al 31 de marzo de 2015. En cuanto al patrimonio de la



empresa, el mismo se redujo en \$696 mil por debajo del trimestre anterior a \$79.3 millones al 31 de marzo de 2015, debido a que de los \$420 mil de utilidades netas generadas en el trimestre se pagaron \$825 mil en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo a 4.27 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2015 de 4.61 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados Primer Semestre Año Fiscal 2015 (al 31 de marzo de 2015)

Para el primer semestre del año fiscal 2015, terminado el 31 de marzo de 2015, las ventas netas reportaron \$362.0 millones, monto que representa un aumento de un 5.4% (\$18.6 millones) comparado con los \$343.4 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia se redujo a 20.7% para el primer semestre del 2015 comparado con 22.8% para el mismo período el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta se redujera en \$3.6 millones a \$74.9 millones para el primer semestre del 2015 (\$78.5 millones para el mismo período el año pasado). Cabe destacar que aunque por el lado de ventas se registra un buen crecimiento, 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 \$1.8 millones a \$9.6 millones para el primer semestre, principalmente por el reclamo del lucro cesante del incendio del pasado 14 de julio de 2014. Para el semestre terminado al 31 de marzo de 2015 se reportan \$3.3 millones en ingresos por lucro cesante, estimados de la cobertura de seguros sobre el siniestro ocurrido en julio de 2014. Se ha incluido este 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 Asevasa, empresa española independiente asesora en reclamos de siniestros.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$6.3 millones sobre el mismo período el año pasado a \$68.8 millones para el primer semestre del 2015. Tanto los salarios como los gastos generales han incrementado por nuevas aperturas y principalmente por la implementación del nuevo salario mínimo (instaurado en Enero de 2014 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) y el sobrecosto que se ha generado producto del incendio acaecido el 14 de julio pasado, ya que la operación que se albergaba en dicho lugar, hubo que fraccionarla en seis ubicaciones diferentes, mientras se lograba adecuar una nueva facilidad que permitiera alcanzar un nivel similar del 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 e impuestos, se redujo significativamente, a \$15.6 millones para el primer semestre del 2015 de \$23.7 millones para el mismo período el año pasado, producto de la caída de margen bruto y el aumento en gastos de operación descrito anteriormente. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$6.5 millones para ambos periodos, mientras que se registraron costos financieros netos de \$4.1 millones comparados con \$3.2 millones para el mismo período el año pasado.

En general, se observa una utilidad neta significativamente reducida a \$3.5 millones para el primer semestre del 2015, comparado con \$10.0 millones para el mismo período el año pasado



(impuesto sobre la renta de \$1.6 millones para el semestre terminado al 31 de marzo de 2015 versus \$4.0 millones para el mismo período el año pasado).

D. Análisis de Perspectivas

Tanto para los años calendarios 2015 y 2016 el MEF y el Banco Mundial esperan un saludable crecimiento de alrededor 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.

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.

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.

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-Mar-15 3 meses	31-Dic-14 3 meses	30-Sep-14 3 meses	30-Jun-14 3 meses
Ventas Netas	\$174,136,952	\$187,876,800	\$172,737,049	\$169,962,055
Ganancia Bruta	\$36,405,303	\$38,449,683	\$34,528,073	\$37,109,422
Gastos Generales y Administrativos *	36,753,112	\$38,549,919	\$36,960,874	\$36,920,276
Utilidad Neta	\$420,075	\$3,080,506	\$6,430,979	\$2,710,894
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$0.27	\$1.95	\$4.06	\$1.71
Depreciación y Amortización	\$3,188,192	\$3,298,413	\$3,231,717	\$3,361,345
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0.00	\$3,300,000	\$6,159,503	\$1,437,867

Balance General	31-Mar-15	31-Dic-14	30-Sep-14	30-Jun-14
Activo Circulante	\$151,058,550	\$185,235,530	\$146,348,149	\$144,298,480
Activos Totales	\$417,863,614	\$448,564,372	\$399,490,833	\$393,020,165
Pasivo Circulante	\$206,979,123	\$242,789,048	\$212,352,933	\$193,067,074
Pasivo a Largo Plazo	\$131,601,337	\$125,796,655	\$109,481,113	\$126,347,129
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.)	\$62,553,934	\$63,249,449	\$60,927,567	\$56,876,742
Patrimonio Total	\$79,283,154	\$79,978,669	\$77,656,787	\$73,605,962

Razones Financieras	31-Mar-15	31-Dic-14	30-Sep-14	30-Jun-14
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$0.52	\$0.50	\$1.57	\$1.66
Pasivo Total/Patrimonio	4.27	4.61	4.14	4.34
Capital de Trabajo	(55,920,573)	(57,553,518)	(66,004,784)	(48,768,594)
Razón Corriente	0.73	0.76	0.69	0.75
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	1.38	1.49	4.48	3.23

* Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

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

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo 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 mayo de 2015.

29 de mayo de 2015

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.



CERTIFICACIÓN

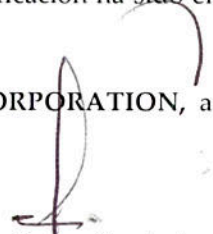
INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
BONOS HIPOTECARIOS ROTATIVOS
US\$ 50.000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos hipotecarios de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 208-09 de 2 de julio de 2009; por este medio certificamos que al treinta y uno (31) de marzo de 2015 el saldo a capital de los Bonos Serie B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y R, emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía es de Cuarenta y Tres Millones Novecientos Diez Mil Novecientos Ochenta Dólares con 89/100 (US\$43,910,980.89) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre una (1) Finca, a favor del Fideicomiso, mediante **Escritura Pública No. 9096** de 28 de julio 2009, inscrita el 4 de agosto de 2009 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1626944; y los respectivos aumentos al monto de la Primera Hipoteca y Anticresis a favor de la Fiduciaria y adición de ocho (8) fincas mediante: (i) **Escritura Pública No. 4,500** del 3 de junio de 2011, inscrita el 10 de junio de 2011 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1989127; (ii) **Escritura Pública No. 5,235** del 16 de agosto de 2011, inscrita el 31 de agosto de 2011, en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2036409; y, (iii) **Escritura Pública No. 9,827** del 23 de noviembre de 2011, inscrita el 27 de diciembre de 2011 en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2097497. fincas cuyos valores de mercado cumplen con la cobertura mínima del ciento diez por ciento (110%) del saldo a capital insoluto de los Bonos Garantizados, emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 08-028527-8-00004 de MAFRE Panamá, S.A.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de abril de 2015.

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Ing. Carlos Troetsch
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

CERTIFICACIÓN


INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.
BONOS CORPORATIVOS
US\$ 100.000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos hipotecarios rotativos Serie A, correspondientes a una Oferta Pública de Bonos Corporativos de hasta Cien Millones de Dólares con 00/100 (US\$100.000,000.00), cuyo registro ha sido autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 51-12 de 158 de febrero de 2012; por este medio certificamos que al treinta y uno (31) de marzo de 2015 el saldo a capital de los Bonos hipotecarios rotativos Serie A, Sub serie 1, Sub serie 2, Sub serie 3, Sub serie 4, Sub Serie 5, Sub Serie 6, Sub Serie 7, Sub Serie 8 y Sub Serie 9, emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, es de Treinta y Siete Millones Doscientos Noventa y Seis Mil Novecientos Siete Dólares con 18/100 (US\$ 37,296,907.18) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:


1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre siete (7) Fincas de propiedad de la Emisora, a favor del Fideicomiso, mediante Escrituras Públicas (i) No. 6266 de 13 de septiembre 2012 adicionada mediante Escritura Pública No. 6921 de 10 de octubre de 2012, inscritas el 31 de octubre de 2012 en la Sección de Hipoteca del Registro Público a Ficha 555086 y Documento 2271876, y (ii) No. 11,505 de 18 de agosto de 2014 inscrita el 3 de septiembre de 2014 a la Ficha 555086 y Documento 2665632, fincas cuyos valores de mercado cumplen con la cobertura mínima del ciento diez por ciento (110%) del saldo a capital insoluto de los Bonos garantizados, emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 08-028527-8-00004 de MAFRE Panamá, S.A.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de abril de 2015.

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Ing. Carlos Troetsch
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada