

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

A. Liquidez

La liquidez del Emisor mejoró durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$48.8 millones al 30 de junio de 2014 (\$52.5 millones al 31 de marzo de 2014). En cuanto a la razón corriente, esta mejoró ligeramente a 0.75 para el trimestre terminado al 30 de junio de 2014 de 0.72 para el cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2014. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos aumentaron a \$20.2 millones al 30 de junio de 2014 de \$17.4 millones al 31 de marzo de 2014.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$12.4 millones sobre el trimestre anterior a \$144.3 millones al 30 de junio de 2014, debido principalmente al aumento de \$5.4 millones a \$74.3 millones en inventarios, el aumento de \$4.8 millones a \$45.1 millones en las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar y un aumento de \$2.8 millones a \$20.2 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$8.7 millones a \$193.1 millones al 30 de junio de 2014, debido principalmente a un aumento neto de \$11.3 millones a \$26.9 millones en la porción corriente de préstamos por pagar, un aumento de \$1.0 millón a \$153.0 millones en las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar mientras que la porción corriente de bonos por pagar se redujo en \$3.6 millones por debajo del trimestre anterior a \$4.7 millones al 30 de junio de 2014.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$19.5 millones sobre el trimestre anterior reportando \$393.0 millones al 30 de junio de 2014, debido principalmente al aumento neto en activos corrientes de \$12.4 millones a \$144.3 millones como descrito en la Sección A de este reporte mientras que se dio un incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$6.1 millones a \$182.2 millones y aumento de \$2.3 millones a \$7.3 millones en inversiones en asociadas. 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 (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 \$19.6 millones a \$319.4 millones al 30 de junio de 2014, debido principalmente al incremento neto en los pasivos corrientes como descrito en la Sección A de este reporte y a un incremento en los bonos por pagar de \$9.8 millones a \$97.3 millones al 30 de junio de 2014. Cabe destacar que la deuda financiera incrementó en un neto de \$18.3 millones a \$134.0 millones (con un saldo de \$102.0 millones en bonos por pagar, \$26.9 millones en préstamos bancarios y \$5.1 millones en arrendamientos financieros) al 30 de junio de 2014. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo se redujo ligeramente en \$65 mil por debajo del trimestre anterior a \$73.6 millones al 30 de junio de 2014, principalmente debido a que de los \$2.7 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) incrementó a 4.34 veces para el trimestre terminado el 30 de junio de 2014 de 4.07 veces para el trimestre anterior.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al Tercer Trimestre del Año Fiscal 2014 (al 30 de junio de 2014)

Para los primeros nueve meses del año fiscal 2014, terminados el 30 de junio de 2014, las ventas netas reportaron \$513.4 millones, monto que representa un decrecimiento de un 0.7% (\$3.8 millones) comparado con los \$517.2 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. El margen bruto de ganancia aumento ligeramente a 22.5% para los primeros nueve meses de 2014 comparado con 21.1% para el mismo período el año pasado y la ganancia bruta registró un aumento a \$115.6 millones para los primeros nueve meses de 2014 versus \$109.0 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$919 mil a \$13.4 millones para los primeros nueve meses de 2014. Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$8.6 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$96.1 millones para los primeros nueve meses de 2014, entre los cuales destaca el impacto del aumento del salario mínimo, reflejando un aumento de más de \$4M de enero a junio en el rubro de salarios. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta se redujo a \$32.9 millones para los primeros nueve meses de 2014 de \$34.0 millones para el mismo período el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para los primeros nueve meses de 2014, registraron \$9.9 millones y \$5.0 millones respectivamente comparado con \$8.8 millones y \$5.2 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$12.7 millones para los primeros nueve meses de 2014, comparado con \$14.1 millones para el mismo periodo el año pasado (impuesto sobre la renta de \$5.3 millones versus \$5.9 millones para el mismo período el año pasado).

D. Análisis de Perspectivas

Según datos económicos del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), el crecimiento reportado para los primeros seis meses del año 2014 reportó tan sólo un 3.7%, un crecimiento reducido comparado con el alcanzado en el año 2013 de 8.4%, producto principalmente de la desaceleración de la Zona Libre de Colón, la campaña electoral, la paralización de las obras del Canal, la huelga de educadores y trabajadores de la construcción. No obstante lo anterior, el MEF mantiene sus proyecciones para 2014 y espera que el país alcance un crecimiento económico de entre un 6% y 7% para este año. 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. 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

Aperturas de Nuevos Establecimientos

Durante los primeros nueve meses del año fiscal 2014, Grupo Rey ha realizado la apertura de los siguientes puntos de venta:

Rey El Valle (El Valle de Antón, Coclé)

Rey Costa Verde (Chorrera, Panamá)

Metro Plus Galápagos (Ave Domingo Díaz, frente a Villa Lucre, Panamá)

Estas aperturas han significado empleos para más de 200 personas.

Nota de Agradecimiento

El 14 Julio de 2014 se verifica un incendio en el Centro de Distribución del Grupo REY, creando un fuerte impacto en la cadena de abastecimiento de nuestras 74 tiendas, sin embargo, gracias al apoyo incondicional y oportuno tanto de nuestros colaboradores, como proveedores y sobretodo nuestra leal clientela, se ha podido asegurar un abastecimiento de calidad y de manera consistente, lo cual podrá afectar interinamente los niveles de rentabilidad más no los niveles de venta, los cuales se han mantenido.

Quisiéramos reiterar nuestro agradecimiento al esfuerzo y apoyo del Cuerpo de Bomberos, SINAPROC, Policía Nacional, Cruz Roja y todas las autoridades que realizaron un trabajo invaluable. De igual manera, reiterar públicamente a nuestros proveedores, colaboradores, clientes y comunidad en general, quienes nos han dado grandes muestras de solidaridad.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

| Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al | 30-Jun-14 3 meses | 31-Mar-14 3 meses | 31-Dic-13 3 meses | 30-Sep-13 3 meses |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ventas Netas | \$169,962,055 | \$166,297,356 | \$177,119,192 | \$159,872,890 |
| Ganancia Bruta | \$37,109,422 | \$37,693,024 | \$40,765,469 | \$37,541,936 |
| Gastos Generales y Administrativos ** | \$36,920,276 | \$34,963,990 | \$34,057,615 | \$32,918,612 |
| Utilidad Neta | \$2,710,894 | \$3,160,858 | \$6,825,741 | \$6,270,279 |
| Acciones emitidas y en circulación | 1,582,422 | 1,582,422 | 1,582,422 | 1,582,422 |
| Utilidad por Acción | \$1.71 | \$2.00 | \$4.31 | \$3.96 |
| Depreciación y Amortización | \$3,361,345 | \$3,309,627 | \$3,179,098 | \$2,799,065 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | \$1,437,867 | \$0 | \$0 | \$0 |

| Balance General | 30-Jun-14 | 31-Mar-14 | 31-Dic-13 | 30-Sep-13* |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Activo Circulante | \$144,298,480 | \$131,871,715 | \$144,509,802 | \$119,056,517 |
| Activos Totales | \$393,020,165 | \$373,504,456 | \$380,546,034 | \$348,904,950 |
| Pasivo Circulante | \$193,067,074 | \$184,403,773 | \$195,575,592 | \$165,611,761 |
| Pasivo a Largo Plazo | \$126,347,129 | \$115,430,041 | \$111,991,468 | \$111,327,481 |
| 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.) | \$56,876,742 | \$56,941,422 | \$56,249,754 | \$55,236,488 |
| Patrimonio Total | \$73,605,962 | \$73,670,642 | \$72,978,974 | \$71,965,708 |

| Razones Financieras | 30-Jun-14 | 31-Mar-14 | 31-Dic-13 | 30-Sep-13* |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Dividendo/Acción (Trimestre) | \$1.66 | \$1.62 | \$3.83 | \$1.62 |
| Pasivo Total/Patrimonio | 4.34 | 4.07 | 4.21 | 3.85 |
| Capital de Trabajo | (48,768,594) | (52,532,058) | (51,065,790) | (\$46,555,244) |
| Razón Corriente | 0.75 | 0.72 | 0.74 | 0.72 |
| Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim) | 3.23 | 3.76 | 6.97 | 5.61 |

* Cifras Auditadas

** Incluye Depreciación y Amortización

III. ESTADOS FINANCIEROS

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

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio 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 29 de agosto de 2014.

29 de agosto de 2014

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

