

**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 2013**

**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](mailto: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 al negocio de farmacias bajo la cadena de Farmacias Metro y la cadena Econo Farmacias. 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 2013 (año fiscal - Octubre 1, 2012 a Septiembre 30, 2013).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor presenta una mejora, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$36.1 millones al 31 de marzo de 2013 (\$43.5 millones al 31 de diciembre de 2012). En cuanto a la razón corriente, esta aumentó a 0.76 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2013 de 0.75 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2012. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, aunque se redujeron reportan un saldo de \$31.3 millones al 31 de marzo de 2013 (\$39.9 millones al 31 de diciembre de 2012).

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$14.9 millones por debajo del trimestre anterior a \$116.9 millones al 31 de marzo de 2013, debido principalmente a la reducción de \$8.5 millones en las cuentas de efectivo y depósitos en bancos a \$31.3 millones y a la reducción de inventarios en \$8.7 millones a \$49.8 millones, mientras que las cuentas por cobrar incrementaron en \$2.0 millones a \$31.6 millones. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos se redujeron en un neto de \$22.4 millones a \$152.9 millones al 31 de marzo de 2013, debido principalmente a la reducción en las cuentas por pagar, las cuales disminuyeron en \$12.7 millones a \$138.6 millones al 31 de marzo de 2013, a la reducción en los préstamos porción corriente y sobregiros de \$7.9 millones a \$4.8 millones y a la reducción en la porción corriente de bonos por pagar de \$1.8 millones a \$7.9 millones al 31 de marzo de 2013.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor disminuyó en un neto de \$11.8 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$329.7 millones al 31 de marzo de 2013, debido a la reducción neta de \$14.9 millones a \$116.9 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$2.4 millones a \$149.5 millones al 31 de marzo de 2013 de acuerdo al crecimiento del grupo en nuevos puntos de ventas y al fortalecimiento de actividades de soporte a las ventas. Cabe destacar la participación del Grupo en una inversión en una empresa asociada (Inmobiliaria Mumbai) 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.

El total de pasivos del Emisor se redujo en un neto de \$12.4 millones a \$264.0 millones al 31 de marzo de 2013, debido principalmente a la reducción en las cuentas por pagar de \$12.7 millones a \$138.6 millones al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2013. La deuda financiera reportó una reducción de \$77 mil a \$104.7 millones al 31 de marzo de 2013, destacándose el reemplazo de préstamos y sobregiros por \$7.09 millones por obligaciones en bonos por pagar. Al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2013, las obligaciones en bonos por pagar ascendían a \$99.4 millones mientras que las obligaciones bancarias y arrendamientos financieros reportaban un saldo de \$5.2 millones. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en \$628 mil a \$65.7 millones al 31 de marzo de 2013, principalmente debido a que de los \$3.1 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$2.6 millones en dividendos. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de



accionistas) se redujo a 4.0 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 de 4.3 veces para el trimestre anterior.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

## **C. Resultados de las Operaciones**

### **Resultados Primer Semestre del Año Fiscal 2013 (al 31 de marzo de 2013)**

Para el primer semestre del año fiscal 2013, terminado el 31 de marzo de 2013, las ventas netas reportaron \$346.8 millones, monto que representa un crecimiento de un 14.5% (\$44.0 millones) comparado con los \$302.9 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado; mientras que el margen bruto de ganancia se redujo ligeramente a 20.9% para el primer semestre de 2013 comparado con 21.1% para el mismo período el año pasado. El incremento en ventas produjo que la ganancia bruta aumentara a \$72.6 millones para el primer semestre de 2013 versus \$63.8 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$1.4 millones a \$8.1 millones para el primer semestre de 2013 (\$6.7 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$10.3 millones sobre el mismo período el año pasado a \$58.2 para el primer semestre de 2013. Cabe destacar que los gastos aumentan significativamente debido principalmente a dos factores: a) que se realizaron dos nuevas aperturas durante este primer semestre del año fiscal 2013 y que entraron en completo funcionamiento al final del año fiscal 2012 tres nuevos supermercados que impactan las cifras del primer semestre del año fiscal 2013 y b) que se ha experimentado un aumento en los gastos de energía producto del aumento de las tarifas eléctricas. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta se redujo ligeramente en \$117 mil a \$22.5 millones para el primer semestre de 2013 comparado con \$22.6 millones para el mismo período el año pasado, debido principalmente al incremento en gastos experimentado durante el semestre. Los gastos por depreciación/ amortización e intereses (neto de intereses ganados) registraron \$5.8 millones y \$3.6 millones respectivamente comparado con \$4.6 millones y \$1.7 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$9.3 millones para el primer semestre de 2013, comparado con \$12.0 millones para el mismo período el año pasado (impuesto sobre la renta de \$3.8 millones versus \$4.3 millones para el mismo período el año pasado).

## **D. Análisis de Perspectivas**

Si bien las expectativas de crecimiento global se han visto reducidas comparado con lo esperado al inicio del año, apuntando a un crecimiento de 3.3% para la economía global; la economía Panameña se espera crezca para 2013 en un 7.5% cifra que aunque inferior al crecimiento de 10.7% reportado en el año 2012 aun es muy superior a lo esperado a nivel mundial. Por tanto, el Grupo Rey vislumbra un mayor crecimiento de sus operaciones, con la apertura de nuevos establecimientos tanto de Supermercados Rey, Supermercados Romero como de Supermercados Mr. Precio y la integración de las Farmacias Metro y Econo Farmacias al Grupo Rey; 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.

## **E. Hechos o Cambios de Importancia**

En lo que va del año fiscal 2013, Grupo Rey ha realizado la apertura de los siguientes puntos de venta:

Supermercado Romero: Plaza Bugaba, Chiriqui

Farmacias Metro: Westland Mall en la Chorrera y Business Five en Costa del Este, Ciudad de Panamá.



## II. RESUMEN FINANCIERO

### INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Mar-13 3 meses	31-Dic-12 3 meses	30-Sep-12 3 meses	30-Jun-12 3 meses
Ventas Netas	\$165,101,169	\$181,748,545	\$163,755,481	\$154,539,773
Ganancia Bruta	\$34,127,256	\$38,469,819	\$34,972,451	\$32,772,543
Gastos Generales y Administrativos **	\$30,357,063	\$33,609,375	\$29,917,244	\$27,965,919
Utilidad Neta	\$3,077,670	\$6,192,679	\$5,145,184	\$4,412,519
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$1.94	\$3.91	\$3.25	\$2.79
Depreciación y Amortización	\$2,889,924	\$2,892,241	\$2,488,767	\$2,318,972
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	31-Mar-13	31-Dic-12	30-Sep-12 *	30-Jun-12
Activo Circulante	\$116,860,715	\$131,769,627	\$107,665,607	\$100,691,237
Activos Totales	\$329,669,804	\$341,429,424	\$311,928,186	\$297,286,273
Pasivo Circulante	\$152,936,687	\$175,290,662	\$157,252,771	\$141,861,771
Pasivo a Largo Plazo	\$111,039,805	\$101,072,984	\$89,379,529	\$91,938,342
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.)	\$48,964,092	\$48,336,558	\$48,566,666	\$46,756,940
Patrimonio Total	\$65,693,312	\$65,065,778	\$65,295,886	\$63,486,160

Razones Financieras	31-Mar-13	31-Dic-12	30-Sep-12 *	30-Jun-12
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.61	\$3.94	\$2.23	\$8.71
Pasivo Total/Patrimonio	4.02	4.25	3.78	3.68
Capital de Trabajo	(\$36,075,972)	(\$43,521,035)	(\$49,587,164)	(\$41,170,534)
Razón Corriente	0.76	0.75	0.68	0.71
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	3.88	5.18	3.42	5.97

\* 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 2013.

### 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 2013 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2013.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2013 mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: [www.gruporey.com.pa](http://www.gruporey.com.pa). La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 31 de mayo de 2013.

31 de mayo de 2013

Representante Legal:



---

Nicholas Psychoyos  
Presidente  
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**

