

**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 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, 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 2013 (año fiscal - Octubre 1, 2012 a Septiembre 30, 2013).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$46.2 millones al 30 de septiembre de 2013 (\$36.6 millones al 30 de junio de 2013). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.72 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2013 de 0.77 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2013. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos se redujeron y reportan un saldo de \$15.4 millones al 30 de septiembre de 2013 (\$27.3 millones al 30 de junio de 2013).

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$2.8 millones por debajo del trimestre anterior a \$119.0 millones al 30 de septiembre de 2013, debido principalmente a la reducción en \$11.8 millones a \$15.4 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos mientras que se observó un aumento de \$7.1 millones a \$63.1 millones en inventarios y un aumento de \$3.1 millones a \$3.2 millones en activos por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2013. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$6.7 millones a \$165.2 millones al 30 de septiembre de 2013, debido principalmente a un incremento en la porción corriente de bonos por pagar de \$10.5 millones a \$15.2 millones mientras que los préstamos y sobregiros por pagar se redujeron en \$6.3 millones a \$316 mil al 30 de septiembre de 2013.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor aumentó en un neto de \$5.9 millones sobre el trimestre anterior reportando \$348.4 millones al 30 de septiembre de 2013, debido principalmente al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$8.3 millones a \$165.6 millones y a un aumento de \$3.1 millones a \$4.5 millones en inversión en asociadas al 30 de septiembre de 2013. 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 Centennial (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. Por otro lado, se observó la reducción de \$2.8 millones a \$119.0 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte.

El total de pasivos del Emisor incrementó en un neto de \$2.1 millones a \$276.5 millones al 30 de septiembre de 2013, debido principalmente al aumento neto de \$6.7 millones en el total de pasivos corrientes como descrito en la Sección A de este reporte, mientras que se observó una reducción neta de pasivos no corrientes de \$4.7 millones a \$111.3 millones al 30 de septiembre de 2013. Cabe destacar que la deuda financiera se redujo en un neto de \$3.5 millones a 104.4 millones (con un saldo de \$99.7 millones en bonos por pagar, \$316 mil en compromisos bancarios y \$4.3 millones en arrendamientos financieros) al 30 de septiembre de 2013. En cuanto al patrimonio del Grupo, el mismo incrementó en \$3.8 millones sobre el trimestre anterior a \$71.9 millones al



2

30 de septiembre de 2013, principalmente debido a que de los \$6.3 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 a 3.8 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 de 4.0 veces para el trimestre anterior.

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

#### **Resultados para el Año Fiscal 2013 (al 30 de septiembre de 2013)**

Para el año fiscal 2013, terminado el 30 de septiembre de 2013, las ventas netas reportaron \$677.1 millones, monto que representa un crecimiento de un 9.0% (\$55.9 millones) comparado con los \$621.1 millones en ventas registrados para el año pasado. El margen bruto de ganancia mejoró a 21.7% para el año fiscal 2013 comparado con 21.2% para el año pasado, la ganancia bruta aumentó a \$146.6 millones para el año fiscal 2013 versus \$132.0 millones para el año pasado. Otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), aumentaron a \$16.7 millones para el año fiscal 2013 de \$13.4 millones para el año pasado. Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$16.9 millones sobre el año pasado a \$117.6 millones para el año fiscal 2013. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, esta incrementó a \$45.6 millones para el año fiscal 2013 de \$44.2 millones para el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para el año fiscal 2013, registraron \$11.6 millones y \$6.8 millones respectivamente comparado con \$9.3 millones y \$5.6 millones para el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$20.4 millones para el año fiscal 2013, comparado con \$21.6 millones para el año pasado (impuesto sobre la renta de \$6.9 millones versus \$7.7 millones para el año pasado).

### **D. Análisis de Perspectivas**

Las expectativas de crecimiento para la economía panameña para el año fiscal 2013 se sitúan en un 7.5% mientras que para el año 2014 se espera un crecimiento de un 7.0%. 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 Plus y Farmacias Metro Express; 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.



3

## 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,  
Farmacia Metro Business Five en Costa del Este  
Farmacia Metro Vistamar  
Mr. Precio Vistamar, frente al Nicolás Solano  
Rey El Valle (recien inaugurado)  
Rey Costa Verde (recien inaugurado)

Estas aperturas han significado una inversión de \$19 millones, empleando más de 323 personas y generando nuevas ventas de más de \$30 millones por año.

A su vez, el Grupo Rey ha realizado el lanzamiento de una nueva propuesta de negocios para las Farmacias Metro; evolucionando a un concepto de tienda de conveniencia en donde se mantiene el área de recetario pero a la vez se expande el surtido de las tiendas a un carácter de mini super. Este nuevo formato que se presenta al cliente bajo la marca **Metro Plus** cuenta con tres secciones dentro de las tiendas: Farmacia, Comestibles (incluye desde almuerzos hasta snacks) y Cuidado Personal y de Bebe.

En cuanto a las Econofarmacias las mismas han sido relanzadas bajo el nombre de **Metro Express**.



4

## II. RESUMEN FINANCIERO

# INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Sep-13 3 meses	30-Jun-13 3 meses	31-Mar-13 3 meses	31-Dic-12 3 meses
Ventas Netas	\$159,872,890	\$170,333,870	\$165,101,169	\$181,748,545
Ganancia Bruta	\$37,541,936	\$36,446,179	\$34,127,256	\$38,469,819
Gastos Generales y Administrativos *	\$32,918,612	\$32,341,799	\$30,357,063	\$33,609,375
Utilidad Neta	\$6,270,279	\$4,833,052	\$3,077,670	\$6,192,679
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$3.96	\$3.05	\$1.94	\$3.91
Depreciación y Amortización	\$2,799,065	\$3,020,393	\$2,889,924	\$2,892,241
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	30-Sep-13	30-Jun-13	31-Mar-13	31-Dic-12
Activo Circulante	\$118,999,400	\$121,828,144	\$116,860,715	\$131,769,627
Activos Totales	\$348,427,659	\$342,520,495	\$329,669,804	\$341,429,424
Pasivo Circulante	\$165,202,029	\$158,456,158	\$152,936,687	\$175,290,662
Pasivo a Largo Plazo	\$111,327,481	\$115,978,451	\$111,039,805	\$101,072,984
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.)	\$55,168,929	\$51,356,666	\$48,964,092	\$48,336,558
Patrimonio Total	\$71,898,149	\$68,085,886	\$65,693,312	\$65,065,778

Razones Financieras	30-Sep-13	30-Jun-13	31-Mar-13	31-Dic-12
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.62	\$1.61	\$1.61	\$3.94
Pasivo Total/Patrimonio	3.85	4.03	4.02	4.25
Capital de Trabajo	(\$46,202,629)	(\$36,628,014)	(\$36,075,972)	(\$43,521,035)
Razón Corriente	0.72	0.77	0.76	0.75
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	5.61	5.37	3.88	5.18

\* Incluye Depreciación y Amortización



### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2013.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre 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 30 de noviembre de 2013.

30 de noviembre de 2013

Representante Legal:



---

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

 6