

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 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

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

A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo ligeramente durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$36.6 millones al 30 de junio de 2013 (\$36.1 millones al 31 de marzo de 2013). En cuanto a la razón corriente, esta aumentó a 0.77 para el trimestre terminado al 30 de junio de 2013 de 0.76 para el cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2013. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, aunque se redujeron reportan un saldo de \$27.3 millones al 30 de junio de 2013 (\$31.3 millones al 31 de marzo de 2013).

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$5.0 millones sobre el trimestre anterior a \$121.8 millones al 30 de junio de 2013, debido principalmente al aumento de inventarios en \$6.2 millones a \$56.0 millones y aumento que las cuentas por cobrar incrementaron en \$3.9 millones a \$35.5 millones mientras que se observó una reducción de \$4.1 millones en las cuentas de efectivo y depósitos en bancos a \$27.3 millones. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$5.5 millones a \$158.5 millones al 30 de junio de 2013, debido principalmente al aumento en las cuentas por pagar, las cuales incrementaron en \$6.6 millones a \$145.2 millones al 30 de junio de 2013 y al aumento de préstamos y sobregiros bancarios de \$1.8 millones a \$6.6 millones, mientras que se observó una reducción en la porción corriente de bonos por pagar de \$3.2 millones a \$4.7 millones al 30 de junio de 2013.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor aumentó en un neto de \$12.9 millones sobre el trimestre anterior reportando \$342.5 millones al 30 de junio de 2013, debido al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$7.9 millones a \$157.3 millones al 30 de junio de 2013 de acuerdo al crecimiento del grupo en nuevos puntos de ventas y al fortalecimiento de actividades de soporte a las ventas y al incremento de \$5.0 millones a \$121.8 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte. 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 Centennial (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 incrementó en un neto de \$10.5 millones a \$274.4 millones al 30 de junio de 2013, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar de \$6.6 millones a \$145.2 millones al cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2013. La deuda financiera reportó un aumento de \$3.2 millones a \$107.8 millones al 30 de junio de 2013, reportando al cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2013 obligaciones en bonos por pagar por \$100.9 millones mientras que las obligaciones bancarias y arrendamientos financieros reportaban un saldo de \$6.9 millones. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en \$2.4 millones a \$68.1 millones al 30 de junio de 2013, principalmente debido a que de los \$4.8 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$2.5 millones en dividendos. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se mantuvo en 4.0 veces para los trimestres terminados el 30 de junio de 2013 y 31 de marzo de 2013.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al Tercer Trimestre del Año Fiscal 2013 (al 30 de junio de 2013)

Para los primeros nueve meses del año fiscal 2013, terminados el 30 de junio de 2013, las ventas netas reportaron \$517.2 millones, monto que representa un crecimiento de un 13.1% (\$59.8 millones) comparado con los \$457.4 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado (cabe destacar que este crecimiento incorpora las operaciones de las Farmacias Metro y Econofarmacias). El margen bruto de ganancia se mantuvo en 21.1% para ambos períodos; por tanto la ganancia bruta aumentó a \$109.0 millones para los primeros nueve meses de 2013 versus \$96.6 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$2.7 millones a \$12.5 millones para los primeros nueve meses de 2013. Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$14.0 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$87.5 millones para los primeros nueve meses de 2013. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta incrementó a \$34.0 millones para los primeros nueve meses de 2013 de \$32.9 millones para el mismo período el año pasado, producto del incremento en ventas y otros ingresos. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para los primeros nueve meses de 2013, registraron \$8.8 millones y \$5.2 millones respectivamente comparado con \$6.9 millones y \$3.1 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$14.1 millones para los primeros nueve meses de 2013, comparado con \$16.4 millones para el mismo periodo el año pasado (impuesto sobre la renta de \$5.9 millones para los primeros nueve meses de 2013 versus \$6.5 millones para el mismo período el año pasado).

D. Análisis de Perspectivas

Según datos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá, la economía panameña creció 7% durante el primer trimestre de 2013, siendo este crecimiento inferior al registrado en el primer trimestre del año pasado de 11.4% y al que registró al cuarto trimestre de ese mismo año del 10%; indicando que la desaceleración en el crecimiento no es producto del entorno macroeconómico mundial sino que tiene que ver con situaciones específicas que afectaron el desempeño de la Zona Libre de Colón, el Canal de Panamá y los puertos. No obstante lo anterior, las expectativas de crecimiento para la economía panameña para el año fiscal 2013 se sitúan en un 7.5% cifra que aunque inferior al crecimiento de 10.7% reportado en el año 2012 aun es un muy buen nivel de crecimiento que se encuentra dentro de los más altos entre países 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 las Farmacias 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 trae el Grupo Rey.

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, Chiriquí, Farmacia Metro Business Five en Costa del Este, Farmacia Metro Vistamar y Mr. Precio Vistamar, frente al Nicolás Solano con una inversión de \$6.8 millones, empleando más de 150 personas y generando nuevas ventas de más de \$1.6 millones por mes.



II. RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Jun-13 3 meses	31-Mar-13 3 meses	31-Dic-12 3 meses	30-Sep-12 3 meses
Ventas Netas	\$170,333,870	\$165,101,169	\$181,748,545	\$163,755,481
Ganancia Bruta	\$36,446,179	\$34,127,256	\$38,469,819	\$34,972,451
Gastos Generales y Administrativos **	\$32,341,799	\$30,357,063	\$33,609,375	\$29,917,244
Utilidad Neta	\$4,833,052	\$3,077,670	\$6,192,679	\$5,145,184
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$3.05	\$1.94	\$3.91	\$3.25
Depreciación y Amortización	\$3,020,393	\$2,889,924	\$2,892,241	\$2,488,767
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	30-Jun-13	31-Mar-13	31-Dic-12	30-Sep-12 *
Activo Circulante	\$121,828,144	\$116,860,715	\$131,769,627	\$107,665,607
Activos Totales	\$342,520,495	\$329,669,804	\$341,429,424	\$311,928,186
Pasivo Circulante	\$158,456,158	\$152,936,687	\$175,290,662	\$157,252,771
Pasivo a Largo Plazo	\$115,978,451	\$111,039,805	\$101,072,984	\$89,379,529
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.)	\$51,356,666	\$48,964,092	\$48,336,558	\$48,566,666
Patrimonio Total	\$68,085,886	\$65,693,312	\$65,065,778	\$65,295,886

Razones Financieras	30-Jun-13	31-Mar-13	31-Dic-12	30-Sep-12 *
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.61	\$1.61	\$3.94	\$2.23
Pasivo Total/Patrimonio	4.03	4.02	4.25	3.78
Capital de Trabajo	(\$36,628,014)	(\$36,075,972)	(\$43,521,035)	(\$49,587,164)
Razón Corriente	0.77	0.76	0.75	0.68
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	5.37	3.88	5.18	3.42

* 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 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 junio de 2013 de Rey Holdings, Corp..

V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio de 2013 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 31 de agosto de 2013.

31 de agosto de 2013

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.