

**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 diciembre 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 31 de diciembre de 2013 (año fiscal - Octubre 1, 2013 a Septiembre 30, 2014).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo durante el trimestre, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$51.1 millones al 31 de diciembre de 2013 (\$46.6 millones al 30 de septiembre de 2013). En cuanto a la razón corriente, esta aumentó a 0.74 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2013 de 0.72 para el cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2013. Por otro lado, las cuentas de efectivo y depósitos en bancos incrementaron significativamente y reportan un saldo de \$30.7 millones al 31 de diciembre de 2013 (\$16.7 millones al 30 de septiembre de 2013).

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$25.5 millones sobre el trimestre anterior a \$144.5 millones al 31 de diciembre de 2013, debido principalmente al incremento en \$14.0 millones a \$30.7 millones en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos, al incremento de \$6.7 millones a \$69.8 millones en inventarios y a un aumento de \$4.9 millones a \$39.3 millones en las cuentas por cobrar comerciales y otras al 31 de diciembre de 2013. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$30.0 millones a \$195.6 millones al 31 de diciembre de 2013, debido principalmente a un incremento de \$16.3 millones en las cuentas por pagar a \$163.8 millones y a un incremento en los préstamos y sobregiros por pagar de \$14.7 millones a \$15.0 millones al 31 de diciembre de 2013.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor aumentó en un neto de \$31.6 millones sobre el trimestre anterior reportando \$380.5 millones al 31 de diciembre de 2013, debido principalmente al incremento neto en los activos corrientes de \$25.4 millones a \$144.5 millones como descrito en la Sección A de este reporte y al incremento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$7.1 millones a \$173.1 millones. 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.

El total de pasivos del Emisor incrementó en un neto de \$30.6 millones a \$307.6 millones al 31 de diciembre de 2013, debido principalmente al aumento neto de \$30.0 millones a \$195.6 millones en el total de pasivos corrientes como descrito en la Sección A de este reporte. Cabe destacar que la deuda financiera incrementó en un neto de \$11.3 millones a \$115.7 millones (con un saldo de \$95.9 millones en bonos por pagar, \$15.0 millones en compromisos bancarios y \$4.7 millones en arrendamientos financieros) al 31 de diciembre de 2013. En cuanto al patrimonio de la empresa, el mismo incrementó en \$1.0 millón sobre el trimestre anterior a \$73.0 millones al 31 de diciembre de 2013, principalmente debido a que de los \$6.8 millones de utilidades generadas en el trimestre se pagaron \$6.1 millones en dividendos. En general, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 4.21 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2013 de 3.85 veces para el trimestre anterior.



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

### **Resultados Primer Trimestre del Año Fiscal 2014 (al 31 de diciembre de 2013)**

Para el primer trimestre del año fiscal 2014, terminado el 31 de diciembre de 2013, las ventas netas reportaron \$177.1 millones, monto que representa una reducción de un 2.5% (\$4.6 millones) comparado con los \$181.7 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. No obstante lo anterior, el margen bruto de ganancia mejoró a 23.0% para el primer trimestre del 2014 comparado con 21.2% para el mismo período el año pasado, lo que produjo que la ganancia bruta aumentara a \$40.8 millones para el primer trimestre del 2014 versus \$38.5 millones para el mismo período el año pasado. En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), estos se redujeron en \$1.5 millones a \$4.3 millones para el primer trimestre del 2014 (\$5.8 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$161 mil sobre el mismo período el año pasado a \$30.9 millones para el primer trimestre del 2014. Aun así, cabe destacar que la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, incrementó a \$14.1 millones para el primer trimestre del 2014 de \$13.6 millones para el mismo período el año pasado producto del aumento en la ganancia bruta del período. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$3.2 millones comparado con \$2.9 millones para el mismo período el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$1.6 millones comparados con \$2.1 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$6.8 millones para el primer trimestre del 2014, comparado con \$6.2 millones para el mismo período el año pasado con un impuesto sobre la renta de \$2.6 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2013 versus \$2.4 millones para el mismo período el año pasado.

## **D. Análisis de Perspectivas**

La República de Panamá se encuentra en pleno proceso electoral que culmina con las elecciones para Presidente de la República y Diputados para el período 2014-2019, por tanto se vislumbra para los próximos meses un período de cautela por parte de la población ya que se genera cierta incertidumbre en cuanto a la continuidad o no de las políticas de estado. En adición se suma el conflicto entre la Autoridad del Canal de Panamá y el contratista que lleva adelante la obra de la expansión del canal, lo cual incide negativamente en el desarrollo apropiado de la obra y la empleomanía directa e indirecta, la cual por su magnitud impacta significativamente la economía del país. No obstante lo anterior, las expectativas de crecimiento para la economía panameña para el año fiscal 2014 continúan siendo buenas, esperándose 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; 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.



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

Para el primer trimestre del año fiscal 2014, Grupo Rey ha realizado la apertura de los siguientes puntos de venta:

Rey El Valle  
Rey Costa Verde

Estas aperturas han significado empleos para más de 200 personas.

## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Dic-13 3 meses	30-Sep-13 3 meses	30-Jun-13 3 meses	31-Mar-13 3 meses
Ventas Netas	\$177,119,192	\$159,872,890	\$170,333,870	\$165,101,169
Ganancia Bruta	\$40,765,469	\$37,541,936	\$36,446,179	\$34,127,256
Gastos Generales y Administrativos **	\$34,057,615	\$32,918,612	\$32,341,799	\$30,357,063
Utilidad Neta	\$6,825,741	\$6,270,279	\$4,833,052	\$3,077,670
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$4.31	\$3.96	\$3.05	\$1.94
Depreciación y Amortización	\$3,179,098	\$2,799,065	\$3,020,393	\$2,889,924
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	31-Dic-13	30-Sep-13*	30-Jun-13	31-Mar-13
Activo Circulante	\$144,509,802	\$119,056,517	\$121,828,144	\$116,860,715
Activos Totales	\$380,546,034	\$348,904,950	\$342,520,495	\$329,669,804
Pasivo Circulante	\$195,575,592	\$165,611,761	\$158,456,158	\$152,936,687
Pasivo a Largo Plazo	\$111,991,468	\$111,327,481	\$115,978,451	\$111,039,805
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.)	\$56,249,754	\$55,236,488	\$51,356,666	\$48,964,092
Patrimonio Total	\$72,978,974	\$71,965,708	\$68,085,886	\$65,693,312

Razones Financieras	31-Dic-13	30-Sep-13*	30-Jun-13	31-Mar-13
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$3.83	\$1.62	\$1.61	\$1.61
Pasivo Total/Patrimonio	4.21	3.85	4.03	4.02
Capital de Trabajo	(51,065,790)	(\$46,555,244)	(\$36,628,014)	(\$36,075,972)
Razón Corriente	0.74	0.72	0.77	0.76
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	6.97	5.61	5.37	3.88

\* Cifras Auditadas

\*\* Incluye Depreciación y Amortización

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre 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 diciembre de 2013 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre 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 28 de febrero de 2014.

28 de febrero de 2014

Representante Legal:



---

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

