

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**COMISIÓN NACIONAL 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 2011**

**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**  
Resolución No. CNV-208-09 de 2 de julio de 2009

**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 31 de diciembre de 2011 (año fiscal - Octubre 1, 2011 a Septiembre 30, 2012). En agosto de 2011, Inmobiliaria Don Antonio, S.A., Subsidiaria de Rey Holdings Corp., ambas empresas del Grupo Rey, adquirió las operaciones de las cadenas Farmacias Metro y Econo Farmacias, a través de la compra de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de Empresas Metro, S.A.. El proceso de integración de estas cadenas de farmacias al Grupo Rey inició en Enero de 2012.

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor al 31 de diciembre de 2011, mejoró comparada al trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$54.2 millones al 31 de diciembre de 2011 (\$56.1 millones al 30 de septiembre de 2011). En cuanto a la razón corriente, esta mejoró a 0.63 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2011 de 0.56 para el cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2011. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas incrementaron significativamente, en \$15.5 millones a \$23.8 millones al 31 de diciembre de 2011.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$19.5 millones sobre el trimestre anterior a \$91.8 millones al 31 de diciembre de 2011, debido principalmente al incremento en la cuenta de efectivo y depósitos en bancos a \$23.8 millones (\$8.3 millones al 30 de septiembre de 2011) y a incrementos en inventarios de \$4.8 millones a \$52.5 millones al 31 de diciembre de 2011. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$17.6 millones a \$146.0 millones al 31 de diciembre de 2011, debido principalmente a un aumento en las cuentas por pagar de \$45.4 millones a \$133.8 millones al 31 de diciembre de 2011. Por otro lado, los préstamos y sobregiros bancarios se redujeron en \$26.5 millones a \$91 mil al 31 de diciembre de 2011.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$43.8 millones sobre el trimestre anterior reportando \$276.6 millones al 31 de diciembre de 2011, principalmente por el aumento en activos circulantes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y el incremento en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$20.5 millones a \$120.7 millones al 31 de diciembre de 2011. 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, ubicado en la vía que conduce al Puente Centenario.

El total de pasivos del Emisor incrementó en un neto de \$40.2 millones a \$206.2 millones al 31 de diciembre de 2011, al incrementar las cuentas por pagar en \$45.4 millones a \$133.8 millones al 31 de diciembre de 2011. Por otro lado, la deuda financiera se redujo en \$8.2 millones (reducción de préstamos y sobregiro bancario de \$12.6 millones, aumento de bonos por pagar de \$4.5 millones) a \$47.8 millones al cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2011. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en \$3.6 millones a \$70.4 millones al 31 de diciembre de 2011, principalmente debido a que de los \$6.7 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$2.6 millones en dividendos, la diferencia correspondiendo al impuesto complementario. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó ligeramente a 2.93 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011 de 2.48 veces para el trimestre anterior.

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

### **Resultados Primer Trimestre del Año Fiscal 2012 (al 31 de diciembre de 2011)**

Para el primer trimestre del año fiscal 2012, terminado el 31 de diciembre de 2011, las ventas netas reportaron \$155.2 millones, monto que representa un crecimiento de un 24.2% (\$30.2 millones comparado con los \$125.0 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado; lo que unido a que el margen bruto de ganancia incrementó a 21.3% para el primer trimestre del 2012 comparado con 20.0% para el mismo período el año pasado, produjo que la ganancia bruta aumentara a \$33.0 millones para el primer trimestre del 2012 versus \$25.0 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$1.0 millón a \$4.1 millones para el primer trimestre del 2012 (\$3.1 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$6.6 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$24.8 millones para el primer trimestre del 2012. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta incrementó a \$12.3 millones para el primer trimestre del 2012 de \$10.0 millones para el mismo período el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización registraron \$2.2 millones comparado con \$1.8 millones para el mismo período el año pasado, mientras que se registraron costos financieros netos de \$812 mil comparado con \$424 mil para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$6.7 millones para el primer trimestre del 2012, comparado con \$5.6 millones para el mismo periodo el año pasado con un impuesto sobre la renta de \$2.6 millones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2011 versus \$2.2 millones para el mismo período el año pasado.

## **D. Análisis de Perspectivas**

Como comentado el trimestre pasado, se proyecta que durante el año 2012 la economía Panameña continuará mostrando gran dinamismo. Si bien el crecimiento esperado para el año 2012 será menor al crecimiento experimentado en el 2011 de 10.5% (mayor de Latinoamérica, según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe -Cepal), se espera que el mismo se encuentre entre un 6.5% y un 7.5% según economistas locales e internacionales.

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**

A principios del mes de diciembre de 2011, Grupo Rey celebró la reapertura del Supermercado Romero en San Mateo, Chiriquí, contando con una estructura totalmente remodelada y modernizada.

## II. RESUMEN FINANCIERO

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

| Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al | 31-Dic-11<br>3 meses | 30-Sep-11<br>3 meses | 30-Jun-11<br>3 meses | 31-Mar-11<br>3 meses |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ventas Netas                                        | \$155,178,390        | \$124,101,870        | \$117,802,582        | \$115,112,439        |
| Ganancia Bruta                                      | \$32,999,132         | \$25,634,225         | \$23,014,934         | \$24,934,808         |
| Gastos Generales y Administrativos**                | \$24,792,597         | \$27,114,850         | \$18,134,769         | \$20,995,754         |
| Utilidad Neta                                       | \$6,726,418          | \$6,158,324          | \$4,728,598          | \$3,833,063          |
| Acciones emitidas y en circulación                  | 1,582,422            | 1,582,422            | 1,582,422            | 1,582,422            |
| Utilidad por Acción                                 | \$4.25               | \$3.89               | \$2.99               | \$2.42               |
| Depreciación y Amortización                         | \$2,230,516          | \$2,003,133          | \$2,007,545          | \$2,044,570          |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes                | \$0                  | \$0                  | \$0                  | \$0                  |

| Balance General                          | 31-Dic-11     | 30-Sep-11*    | 30-Jun-11     | 31-Mar-11     |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Activo Circulante                        | \$91,790,215  | \$72,313,495  | \$83,159,593  | \$75,011,721  |
| Activos Totales                          | \$276,644,461 | \$232,870,495 | \$196,579,379 | \$183,123,637 |
| Pasivo Circulante                        | \$146,028,897 | \$128,451,495 | \$106,197,414 | \$93,965,023  |
| Pasivo a Largo Plazo                     | \$60,215,079  | \$37,582,565  | \$23,632,410  | \$24,728,273  |
| 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.) | \$53,671,265  | \$50,107,215  | \$50,020,335  | \$47,701,121  |
| Patrimonio Total                         | \$70,400,485  | \$66,836,435  | \$66,749,555  | \$64,430,341  |

| Razones Financieras                     | 31-Dic-11      | 30-Sep-11*     | 30-Jun-11      | 31-Mar-11      |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Dividendo/Acción (Trimestre)            | \$1.67         | \$4.23         | \$1.59         | \$1.59         |
| Pasivo Total/Patrimonio                 | 2.93           | 2.48           | 1.95           | 1.84           |
| Capital de Trabajo                      | (\$54,238,682) | (\$56,138,000) | (\$23,037,821) | (\$18,953,302) |
| Razón Corriente                         | 0.63           | 0.56           | 0.78           | 0.80           |
| Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim) | 12.43          | 8.24           | 11.29          | 7.56           |

\* 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 2011.

### 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 Comisión Nacional de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Trimestral al 31 de diciembre de 2011 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2011.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011 mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: [www.smrey.com](http://www.smrey.com). La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 29 de febrero de 2012.

29 de febrero de 2012

Representante Legal:



---

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