

**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 marzo de 2012**

**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 2012 (año fiscal - Octubre 1, 2011 a Septiembre 30, 2012).

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor al 31 de marzo de 2012, se redujo comparada al trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$70.1 millones al 31 de marzo de 2012 (\$54.2 millones al 31 de diciembre de 2011). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.56 para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2012 de 0.63 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2011. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas se redujeron en \$3.1 millones a \$20.7 millones al 31 de marzo de 2012.

Los activos corrientes se redujeron en un neto de \$4.1 millones por debajo del trimestre anterior a \$87.7 millones al 31 de marzo de 2012, debido principalmente a: la reducción de las cuentas de efectivo y depósitos en bancos en \$3.1 millones a \$20.7 (\$23.8 millones al 31 de diciembre de 2011) y los inventarios se redujeron en \$4.4 millones a \$48.0 millones al 31 de marzo de 2012, mientras que las cuentas por cobrar comerciales y otras incrementaron en \$2.5 millones a \$16.5 millones al 31 de marzo de 2012. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$11.7 millones a \$157.7 millones al 31 de marzo de 2012, debido principalmente a un aumento en los préstamos (porción corriente) y sobregiros bancarios de \$18.6 millones a \$18.7 millones al 31 de marzo de 2012. Por otro lado, las cuentas por pagar se redujeron en \$4.9 millones a \$129.0 millones al 31 de marzo de 2012 y los bonos emitidos (porción corriente) se redujeron en \$1.8 millones a \$4.1 millones al 31 de marzo de 2012.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se redujo en un neto de \$1.4 millones por debajo del trimestre anterior reportando \$275.2 millones al 31 de marzo de 2012, debido a la reducción neta de \$4.1 millones a \$87.7 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y el incremento en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$4.5 millones a \$125.2 millones al 31 de marzo de 2012. 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 se redujo en un neto de \$3.3 millones a \$202.9 millones al 31 de marzo de 2012, debido principalmente a la reducción de las cuentas por pagar en \$4.9 millones a \$129.0 millones al 31 de marzo de 2012, mientras que la deuda financiera incrementó en \$2.8 millones a \$50.6 millones al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2012. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en \$1.9 millones a \$72.3 millones al 31 de marzo de 2012, principalmente debido a que de los \$5.3 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$3.5 millones en dividendos, la diferencia correspondiendo al impuesto complementario. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo ligeramente a 2.81 veces para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012 de 2.93 veces para el trimestre anterior.



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

### **Resultados Primer Semestre del Año Fiscal 2012 (al 31 de marzo de 2012)**

Para el primer semestre del año fiscal 2012, terminado el 31 de marzo de 2012, las ventas netas reportaron \$302.9 millones, monto que representa un crecimiento de un 26.2% (\$62.8 millones) comparado con los \$240.1 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); mientras que el margen bruto de ganancia incrementó ligeramente a 21.1% para el primer semestre de 2012 comparado con 20.8% para el mismo período el año pasado, produciendo que la ganancia bruta aumentara a \$63.8 millones para el primer semestre de 2012 versus \$50.0 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$1.2 millones a \$6.7 millones para el primer semestre de 2012 (\$5.5 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$10.8 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$47.9 para el primer semestre de 2012. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta incrementó en \$4.3 millones a \$22.6 millones para el primer semestre de 2012 comparado con \$18.3 millones para el mismo período el año pasado, debido principalmente al incremento en ventas logrado durante el semestre. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) registraron \$4.6 millones y \$1.7 millones respectivamente comparado con \$3.8 millones y \$1.3 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$12.0 millones para el primer semestre de 2012, comparado con \$9.4 millones para el mismo periodo el año pasado (impuesto sobre la renta de \$4.3 millones versus \$3.9 millones para el mismo período el año pasado).

## **D. Análisis de Perspectivas**

La economía Panameña continúa mostrando gran dinamismo y se prevé sea una de las economías que registrará mayor crecimiento en Latinoamérica. Tanto el Gobierno Nacional como analistas privados han revisado sus expectativas de crecimiento para el año 2012 y la sitúan entre un 7.5% y un 8.0%.

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 mediados del mes de mayo de 2012, Grupo Rey celebró la apertura del Supermercado Rey Plaza Versailles, en el Corregimiento de Juan Díaz, Provincia de Panamá.



## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Mar-12 3 meses	31-Dic-11 3 meses	30-Sep-11 3 meses	30-Jun-11 3 meses
Ventas Netas	\$147,702,599	\$155,178,390	\$124,101,870	\$117,802,582
Ganancia Bruta	\$30,850,392	\$32,999,132	\$25,634,225	\$23,014,934
Gastos Generales y Administrativos**	\$25,460,222	\$24,792,597	\$27,114,850	\$18,134,769
Utilidad Neta	\$5,287,566	\$6,726,418	\$6,158,324	\$4,728,598
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$3.34	\$4.25	\$3.89	\$2.99
Depreciación y Amortización	\$2,258,260	\$2,230,516	\$2,003,133	\$2,007,545
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	31-Mar-12	31-Dic-11	30-Sep-11*	30-Jun-11
Activo Circulante	\$87,668,699	\$91,790,215	\$72,313,495	\$83,159,593
Activos Totales	\$275,211,909	\$276,644,461	\$232,870,495	\$196,579,379
Pasivo Circulante	\$157,725,275	\$146,028,897	\$128,451,495	\$106,197,414
Pasivo a Largo Plazo	\$45,182,102	\$60,215,079	\$37,582,565	\$23,632,410
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.)	\$55,575,312	\$53,671,265	\$50,107,215	\$50,020,335
Patrimonio Total	\$72,304,532	\$70,400,485	\$66,836,435	\$66,749,555

Razones Financieras	31-Mar-12	31-Dic-11	30-Sep-11*	30-Jun-11
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$2.23	\$1.67	\$4.23	\$1.59
Pasivo Total/Patrimonio	2.81	2.93	2.48	1.95
Capital de Trabajo	(\$70,056,576)	(\$54,238,682)	(\$56,138,000)	(\$23,037,821)
Razón Corriente	0.56	0.63	0.56	0.78
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	8.73	12.43	8.24	11.29

\* 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 2012.

### 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 marzo de 2012 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2012.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2012 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 31 de mayo de 2012.

31 de mayo de 2012

Representante Legal:



---

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

