

**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: 30 de junio 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. 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 2011 (año fiscal - Octubre 1, 2010 a Septiembre 30, 2011).

### A. Liquidez

La liquidez de la empresa al 30 de junio de 2011, se redujo comparada con el trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$23.0 millones comparado con el déficit de \$18.9 millones registrado al cierre del trimestre anterior. En cuanto a la razón corriente, esta se redujo ligeramente a 0.78 para el trimestre terminado al 30 de junio de 2011 de 0.80 para el cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2011. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas se mantuvieron elevadas, aunque reflejando una reducción de \$1.3 millones comparando el cierre de trimestres, registrando \$26.8 millones al 30 de junio de 2011 versus \$28.1 millones al 31 de marzo de 2011.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$8.1 millones sobre el trimestre anterior a \$83.2 millones al 30 de junio de 2011, debido principalmente a: el incremento en \$3.5 millones en cuentas por cobrar a \$13.1 millones, el incremento en gastos pagados por adelantado en \$2.8 millones a \$3.7 millones, el incremento en los activos corrientes por impuestos a \$2.4 millones (no registraba el trimestre anterior), el aumento en \$766 mil en inventarios a \$37.2 millones al 30 de junio de 2011; mientras que el nivel de efectivo y depósitos en bancos se redujo en \$1.3 millones a \$26.8 millones al cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2011. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$12.2 millones a \$106.2 millones al 30 de junio de 2011, debido principalmente a un incremento en las cuentas por pagar de \$7.7 millones a \$91.4 millones y a un aumento de \$4.2 millones a \$6.2 millones en los pasivos corrientes por impuestos.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales de la empresa incrementó en un neto de \$13.5 millones sobre el trimestre anterior reportando \$196.6 millones al 30 de junio de 2011; debido principalmente al incremento neto de \$8.1 millones a \$83.2 millones en activos corrientes, como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte y a un aumento neto en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada (neto de depreciación y amortización) de \$5.5 millones sobre el trimestre anterior a \$82.5 millones al 30 de junio de 2011.

Cabe destacar la participación de la empresa en una inversión en una empresa asociada (Inmobiliaria Mumbai) donde se mantiene el 33% de participación. Inmobiliaria Mumbai es la promotora responsable de la construcción del Centro Comercial Centenario, ubicado en la vía que conduce al Puente Centenario.

El total de pasivos de la empresa incrementó en un neto de \$11.1 millones a \$129.8 millones al 30 de junio de 2011 (\$118.7 millones para el trimestre anterior), principalmente debido al incremento neto de \$12.2 millones a \$106.2 millones en pasivos corrientes, como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte, mientras que los Bonos por Pagar porción a largo plazo se redujeron en \$860 mil a \$7.4 millones al 30 de junio de 2011. Cabe destacar que la deuda financiera total se redujo a \$15.1 millones al 30 de junio de 2011 de \$16.3 millones al 31 de marzo de 2011. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre, el mismo incrementó en un neto de \$2.3 millones a \$66.7 millones al 30 de junio de 2011, principalmente debido a que de los \$4.7 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$2.5 millones en dividendos y la diferencia por \$100 mil correspondiendo al incremento en el impuesto complementario. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 1.95 veces para el trimestre terminado el 30 de junio de 2011 de 1.84 veces para el trimestre anterior.

Al cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2011, el patrimonio de accionistas de la empresa de \$66.7 millones representa un 34% del total de activos, mientras que las cuentas por pagar con un saldo de \$91.4 millones representan el 47% del total de activos. La deuda financiera (bancos, bonos y arrendamientos financieros) la cual asciende a \$15.1 millones representa un 8% de los activos de la empresa.

### C. Resultados de las Operaciones

#### Resultados al Tercer Trimestre del Año Fiscal 2011 (al 30 de junio de 2011)

Para los primeros nueve meses del año fiscal 2011, terminados el 30 de junio de 2011, las ventas netas reportaron \$357.9 millones, monto que representa un crecimiento de un 5.6% (\$19.1 millones) comparado con los \$338.8 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado. El margen bruto de ganancia aumentó ligeramente a 20.4% para los primeros nueve meses de 2011 comparado con 20.0% para el mismo período el año pasado, la ganancia bruta aumentó a \$73.0 millones para los primeros nueve meses de 2011 versus \$67.6 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$58 mil a \$8.1 millones para los primeros nueve meses de 2011 (\$8.0 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$1.2 millones sobre el mismo período el año pasado a \$53.2 millones para los primeros nueve meses de 2011. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta incrementó a \$27.8 millones para los primeros nueve meses de 2011 de \$23.5 millones para el mismo período el año pasado, producto del incremento en ventas. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para los primeros nueve meses de 2011, registraron \$5.8 millones y \$1.9 millones respectivamente comparado con \$5.0 millones y \$1.9 millones para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$14.2 millones para los primeros nueve meses de 2011, comparado con \$12.0 millones para el mismo período el año pasado (impuesto sobre la renta de \$5.9 millones para los primeros nueve meses de 2011 versus \$4.7 millones para el mismo período el año pasado).

### D. Análisis de Perspectivas

Como comentado el trimestre pasado, el año 2011 y 2012 traerán un mayor dinamismo a la economía Panameña. En su Informe Económico y Social de fecha abril de 2011, el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica lo siguiente: "... la economía panameña creció 9.9% hasta el mes de abril de 2011. Este nivel de crecimiento apunta a una gradual y sostenida recuperación de la velocidad de expansión de la economía. ..." Igualmente en el referido documento se indica lo siguiente sobre la inflación: "...La **inflación** se estimó en 3.9% y se registraron los mayores incrementos en el precio de los derivados del petróleo y los alimentos. En los primeros, por razones externas, que van desde las de orden político, pasando por las especulativa y las relacionadas con afectaciones climáticas (estas últimas por las catástrofes naturales acontecidas como el terremoto y tsunami en Japón). En el precio de los alimentos, influyeron la contracción de la oferta y el aumento de los costos de producción, principalmente de los derivados de petróleo. Es una inflación de costos. ..." A su vez, el referido reporte indica lo siguiente sobre el comercio al por mayor y por menor: "... El **Comercio al por mayor y al por menor** sigue creciendo. Los ingresos provenientes de las recaudaciones fiscales por las ventas y el anticipo en las importaciones, alcanzaron los B/.187.7 millones hasta el mes de abril, superando en 69.2% a lo recaudado en igual período de 2010. En términos reales, supera en 61.3% el monto colectado durante el año pasado. Estas variaciones también toman en consideración el aumento tanto de la base gravable como de la tarifa del impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y prestación de servicios. ..."

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; 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**

Nada que reportar.

## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Jun-11 3 meses	31-Mar-11 3 meses	31-Dic-10 3 meses	30-Sep-10 3 meses
Ventas Netas	\$117,802,582	\$115,112,439	\$124,960,524	\$113,433,545
Ganancia Bruta	\$23,014,934	\$24,934,808	\$25,028,001	\$22,520,766
Gastos Generales y Administrativos**	\$18,134,769	\$20,995,754	\$19,922,789	\$19,894,548
Utilidad Neta	\$4,728,598	\$3,833,063	\$5,590,415	\$3,353,109
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$2.99	\$2.42	\$3.53	\$2.12
Depreciación y Amortización	\$2,007,545	\$2,044,570	\$1,750,305	\$628,981
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	30-Jun-11	31-Mar-11	31-Dic-10	30-Sep-10*
Activo Circulante	\$83,159,593	\$75,011,721	\$69,002,367	\$61,886,195
Activos Totales	\$196,579,379	\$183,123,637	\$173,522,889	\$161,224,137
Pasivo Circulante	\$106,197,414	\$93,965,023	\$89,071,133	\$77,924,724
Pasivo a Largo Plazo	\$23,632,410	\$24,728,273	\$21,441,947	\$21,864,378
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.)	\$50,020,335	\$47,701,121	\$46,280,590	\$44,705,815
Patrimonio Total	\$66,749,555	\$64,430,341	\$63,009,810	\$61,435,035

Razones Financieras	30-Jun-11	31-Mar-11	31-Dic-10	30-Sep-10*
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$1.59	\$1.59	\$2.64	\$1.59
Pasivo Total/Patrimonio	1.95	1.84	1.75	1.62
Capital de Trabajo	(\$23,037,821)	(\$18,953,302)	(\$20,068,766)	(\$16,038,529)
Razón Corriente	0.78	0.80	0.77	0.79
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	11.29	7.56	19.36	8.69

\* 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 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 30 de junio de 2011 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de junio de 2011.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de junio 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 31 de agosto de 2011.

31 de agosto de 2011

Representante Legal:



---

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

