

**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 2010**

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

### A. Liquidez

La liquidez de la empresa al 31 de diciembre de 2010, se redujo por debajo del trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$20.1 millones comparado con el déficit de \$16.0 millones registrado al cierre del trimestre anterior. En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.77 para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2010 de 0.79 para el cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2010. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas incrementaron significativamente sobre el trimestre anterior, registrando \$28.4 millones al 31 de diciembre de 2010 (\$18.7 millones al 30 de septiembre de 2010).

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$7.1 millones sobre el trimestre anterior a \$69.0 millones al 31 de diciembre de 2010, debido principalmente al incremento en \$9.7 millones de la cuenta de efectivo a \$28.4 millones versus una reducción de inventarios de \$4.9 millones a \$29.6 millones al 31 de diciembre de 2010. Por otro lado, las cuentas por cobrar incrementaron en \$2.3 millones a \$9.6 millones al 31 de diciembre de 2010. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$11.1 millones a \$89.1 millones al 31 de diciembre de 2010, debido principalmente a un incremento en las cuentas por pagar de \$8.9 millones a \$79.6 millones y a un incremento en los impuestos por pagar a \$2.0 millones al 31 de diciembre de 2010.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales de la empresa incrementó en un neto de \$12.3 millones sobre el trimestre anterior reportando \$173.5 millones al 31 de diciembre de 2010; debido principalmente al incremento neto de \$7.1 millones a \$69.0 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) de \$4.6 millones sobre el trimestre anterior a \$71.0 millones al 31 de diciembre de 2010.

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 Centennial, ubicado en la vía que conduce al Puente Centenario, recientemente terminado y donde operan Do It Center, Lumicentro, el nuevo Supermercado Rey Centennial (favor referirse a la Sección E. Hechos Relevantes de este informe) y donde próximamente abrirán sus puertas Panafoto, Kentucky Fried Chicken y Towerbank entre otros negocios.

El total de pasivos de la empresa incrementó en un neto de \$10.7 millones a \$110.5 millones al 31 de diciembre de 2010 (\$99.8 millones para el trimestre anterior), principalmente debido al incremento neto de \$11.1 millones a \$89.1 millones en pasivos corrientes, como descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte, mientras que la deuda financiera a largo plazo se redujo en \$967 mil por debajo del trimestre anterior a \$8.4 millones. Cabe destacar que la deuda financiera total se redujo a \$12.2 millones al 31 de diciembre de 2010 de \$13.2 millones al 30 de septiembre de 2010. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre, el mismo incrementó en un neto de \$1.6 millones a \$63.0 millones al 31 de diciembre de 2010, principalmente debido a que de los \$5.6 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$4.2 millones en dividendos. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 1.75 veces para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2010 de 1.62 veces para el trimestre anterior.



Al cierre del trimestre terminado al 31 de diciembre de 2010, el patrimonio de accionistas de la empresa de \$63.0 millones representa un 36% del total de activos, mientras que las cuentas por pagar con un saldo de \$79.6 millones representan el 46% del total de activos. La deuda financiera (bancos, bonos y arrendamientos financieros) la cual asciende a \$12.2 millones representa un 7% de los activos de la empresa.

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

#### **Resultados Primer Trimestre del Año Fiscal 2011 (al 31 de diciembre de 2010)**

Para el primer trimestre del año fiscal 2011, terminado el 31 de diciembre de 2010, las ventas netas reportaron \$125.0 millones, monto que representa un crecimiento de un 4.8% (\$5.8 millones comparado con los \$119.2 millones en ventas registrados para el mismo período el año pasado; lo que unido a que el margen bruto de ganancia incrementó ligeramente a 20.0% para el primer trimestre del 2011 comparado con 19.9% para el mismo período el año pasado, produjo que la ganancia bruta aumentara a \$25.0 millones para el primer trimestre del 2011 versus \$23.7 millones para el mismo período el año pasado. A su vez, otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), incrementaron en \$626 mil a \$3.1 millones para el primer trimestre del 2011 (\$2.5 millones para el mismo período el año pasado). Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización), aumentaron en \$1.6 millones sobre el mismo periodo el año pasado a \$18.2 millones para el primer trimestre del 2011. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación, impuestos y partidas extraordinarias, esta incrementó a \$10.0 millones para el primer trimestre del 2011 de \$9.6 millones para el mismo período el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para el primer trimestre del año fiscal 2011, registraron \$1.8 millones y \$424 mil respectivamente comparado con \$1.6 millones y \$657 mil para el mismo período el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$5.6 millones para el primer trimestre del 2011, comparado con \$4.8 millones para el mismo periodo el año pasado con un impuesto sobre la renta de \$2.2 millones versus \$2.6 millones para el mismo período el año pasado.

### **D. Análisis de Perspectivas**

Como comentado el trimestre pasado, el año 2011 traerá un mayor dinamismo a la economía Panameña, tanto Gobierno como analistas locales y extranjeros prevén un crecimiento aproximado de un 7%; ya que en adición a los trabajos de la ampliación del Canal se están licitando e iniciando diversos proyectos de infraestructura de gran envergadura impulsados por el Gobierno Nacional. A su vez, se observa mayor dinamismo en la inversión privada tanto local como internacional.

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**

El 16 de diciembre de 2010 se inauguró el Supermercado Rey Centennial, el más grande y moderno Supermercado de la Cadena Rey. El mismo se encuentra ubicado en la vía que conduce al Puente Centenario, cerca de las urbanizaciones: Condado del Rey, Altos de Panamá, Dorado Lakes y Fuente del Fresno entre otras.



## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	31-Dic-10 3 meses	30-Sep-10 3 meses	30-Jun-10 3 meses	31-Mar-10 3 meses
Ventas Netas	\$124,960,524	\$113,433,545	\$112,768,838	\$106,821,736
Ganancia Bruta	\$25,028,001	\$22,520,766	\$22,209,257	\$21,623,666
Gastos Generales y Administrativos	\$19,922,789	\$19,894,548	\$18,907,387	\$19,914,650
Utilidad Neta	\$5,590,415	\$3,353,109	\$4,475,112	\$2,724,490
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$3.53	\$2.12	\$2.83	\$1.72
Depreciación y Amortización	\$1,750,305	\$628,981	\$1,724,617	\$1,661,624
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	31-Dic-10	30-Sep-10*	30-Jun-10	31-Mar-10
Activo Circulante	\$69,002,367	\$61,886,195	\$67,313,809	\$61,778,698
Activos Totales	\$173,522,889	\$161,224,137	\$164,538,241	\$159,137,546
Pasivo Circulante	\$89,071,133	\$77,924,724	\$81,957,477	\$77,517,143
Pasivo a Largo Plazo	\$21,441,947	\$21,864,378	\$22,332,450	\$23,437,817
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.)	\$46,280,590	\$44,705,815	\$43,519,095	\$41,453,367
Patrimonio Total	\$63,009,810	\$61,435,035	\$60,248,315	\$58,182,586

Razones Financieras	31-Dic-10	30-Sep-10*	30-Jun-10	31-Mar-10
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$2.64	\$1.59	\$1.59	\$1.59
Pasivo Total/Patrimonio	1.75	1.62	1.73	1.74
Capital de Trabajo	(\$20,068,766)	(\$16,038,529)	(\$14,643,668)	(\$15,738,445)
Razón Corriente	0.77	0.79	0.82	0.80
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	23.48	8.69	10.29	6.41

\* Cifras Auditadas

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2010.

### 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 2010 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

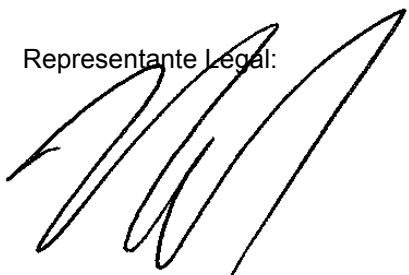
Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2010.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2010 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 28 de febrero de 2010.

28 de febrero de 2010

Representante Legal:



---

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

