

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

### A. Liquidez

La liquidez del Emisor se redujo comparada al trimestre anterior, al observarse un déficit en el capital de trabajo de \$52.4 millones al 30 de septiembre de 2012 (\$41.2 millones al 30 de junio de 2012). En cuanto a la razón corriente, esta se redujo a 0.67 para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012 de 0.71 para el cierre del trimestre terminado al 30 de junio de 2012. En cuanto a las cuentas de efectivo y depósitos en bancos, las mismas incrementaron en \$797 mil sobre el trimestre anterior a \$25.2 millones al 30 de septiembre de 2012.

Los activos corrientes incrementaron en un neto de \$5.3 millones sobre el trimestre anterior a \$106.0 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente a: un incremento de \$4.5 millones en las cuentas por cobrar comerciales a \$25.2 millones al 30 de septiembre de 2012, un incremento de \$868 mil en otros activos a \$2.8 millones y un incremento de \$797 mil en las cuentas de efectivo y depósitos en bancos a \$25.2 millones al 30 de septiembre de 2012. Por el lado de los pasivos corrientes, los mismos incrementaron en un neto de \$16.6 millones a \$158.4 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar, las cuales aumentaron en \$14.5 millones a \$126.8 millones al 30 de septiembre de 2012.

### B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$13.0 millones sobre el trimestre anterior reportando \$310.3 millones al 30 de septiembre de 2012, debido al incremento en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras (neto de depreciación y amortización) de \$11.9 millones a \$142.2 millones al 30 de septiembre de 2012 y el aumento neto de \$5.3 millones a \$106.0 millones en activos corrientes descrito en la Sección A. Liquidez de este reporte. 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 (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 incrementó en un neto de \$11.2 millones a \$245.0 millones al 30 de septiembre de 2012, debido principalmente al incremento en las cuentas por pagar de \$14.5 millones a \$126.8 al cierre del trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012. En cuanto al patrimonio de la empresa, para este trimestre el mismo incrementó en \$1.7 millones a \$65.2 millones al 30 de septiembre de 2012, principalmente debido a que de los \$5.1 millones de utilidades generadas en el trimestre, se pagaron \$3.5 millones en dividendos. Por tanto, la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) incrementó a 3.76 veces para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012 de 3.68 veces para el trimestre anterior.

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

### **Resultados para el Año Fiscal 2012 (al 30 de septiembre de 2012)**

Para el año fiscal 2012, terminado el 30 de septiembre de 2012, las ventas netas reportaron \$621.1 millones, monto que representa un crecimiento de un 28.2% (\$136.6 millones) comparado con los \$484.6 millones en ventas registrados para el año pasado. El margen bruto de ganancia mejoró a 21.2% para el año fiscal 2012 comparado con 20.4% para el año pasado, la ganancia bruta aumentó a \$131.6 millones para el año fiscal 2012 versus \$98.6 millones para el año pasado. Otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se redujeron ligeramente a \$13.4 millones para el año fiscal 2012 de \$13.7 millones para el año pasado. Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos (excluye depreciación y amortización) aumentaron en \$26.5 millones sobre el año pasado a \$101.1 millones para el año fiscal 2012. En cuanto a la ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos, esta incrementó a \$43.9 millones para el año fiscal 2012 de \$37.7 millones para el año pasado. Los gastos por depreciación/amortización e intereses (neto de intereses ganados) para el año fiscal 2012, registraron \$9.3 millones y \$5.6 millones respectivamente comparado con \$7.8 millones y \$2.7 millones para el año pasado. En general, se observa una utilidad neta de \$21.6 millones para el año fiscal 2012, comparado con \$21.0 millones para el año pasado (impuesto sobre la renta de \$7.5 millones versus \$6.2 millones para 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. Para el primer trimestre del año 2012 la economía Panameña registro un crecimiento del 10.6%. Tanto el Gobierno Nacional como analistas privados han revisado sus expectativas de crecimiento para el año 2012 y la sitúan entre un 8.0% y un 10%.

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**

En el mes de julio de 2012 se inauguró un nuevo y moderno Supermercado Romero en Changuinola, Provincia de Bocas del Toro.

En el mes de septiembre de 2012, se inauguró un nuevo y moderno Supermercado Rey, en Plaza Las Américas, ubicada en la carretera panamericana hacia la 24 de diciembre.

En el mes de octubre de 2012, se inauguró una nueva y moderna Farmacia Metro, en el Westland Mall a orillas de la autopista Arraiján Chorrera.

## II. RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al	30-Sep-12 3 meses	30-Jun-12 3 meses	31-Mar-12 3 meses	31-Dic-11 3 meses
Ventas Netas	\$163,755,481	\$154,539,773	\$147,702,599	\$155,178,390
Ganancia Bruta	\$34,972,451	\$32,772,543	\$30,850,392	\$32,999,132
Gastos Generales y Administrativos*	\$29,917,244	\$27,965,919	\$25,460,222	\$24,792,597
Utilidad Neta	\$5,145,184	\$4,412,519	\$5,287,566	\$6,726,418
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción	\$3.25	\$2.79	\$3.34	\$4.25
Depreciación y Amortización	\$2,488,767	\$2,318,972	\$2,258,260	\$2,230,516
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	30-Sep-12	30-Jun-12	31-Mar-12	31-Dic-11
Activo Circulante	\$106,008,110	\$100,691,237	\$87,668,699	\$91,790,215
Activos Totales	\$310,270,689	\$297,286,273	\$275,211,909	\$276,644,461
Pasivo Circulante	\$158,445,718	\$141,861,771	\$157,725,275	\$146,028,897
Pasivo a Largo Plazo	\$86,596,197	\$91,938,342	\$45,182,102	\$60,215,079
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.)	\$48,499,554	\$46,756,940	\$55,575,312	\$53,671,265
Patrimonio Total	\$65,228,774	\$63,486,160	\$72,304,532	\$70,400,485

Razones Financieras	30-Sep-12	30-Jun-12	31-Mar-12	31-Dic-11
Dividendo/Acción (Trimestre)	\$2.23	\$8.71	\$2.23	\$1.67
Pasivo Total/Patrimonio	3.76	3.68	2.81	2.93
Capital de Trabajo	(\$52,437,608)	(\$41,170,534)	(\$70,056,576)	(\$54,238,682)
Razón Corriente	0.67	0.71	0.56	0.63
Utilidad Oper./Costos Fin. Netos (Trim)	3.42	5.97	8.73	12.43

\* Incluye Depreciación y Amortización

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre 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 Superintendencia del Mercado de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Trimestral al 30 de septiembre de 2012 de Rey Holdings, Corp..

### V. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la Certificación del Fiduciario para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2012.

### VI. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012 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 30 de noviembre de 2012.

30 de noviembre de 2012

Representante Legal:



---

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

**CERTIFICACIÓN****INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.**  
**BONOS HIPOTECARIOS ROTATIVOS**  
**US\$ 50.000,000.00**

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos hipotecarios de hasta Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 208-09 de 2 de julio de 2009; por este medio certificamos que al treinta (30) de Septiembre de 2012 el saldo a capital de los Bonos Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, es de Cuarenta y Nueve Millones Sesenta y Nueve Mil Doscientos Ochenta y Seis Dólares con 00/100 (US\$49, 069,286.00) (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre una (1) Finca, a favor del Fideicomiso, mediante Escritura Pública No. 9096 de 28 de julio 2009, inscrita el 4 de agosto de 2009 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1626944; y los respectivos aumentos al monto de la Primera Hipoteca y Anticresis a favor de la Fiduciaria y adición de ocho (8) fincas mediante: (i) Escritura Pública No. 4,500 del 3 de junio de 2011, inscrita el 10 de junio de 2011 en la Sección Propiedad Horizontal del Registro Público a Ficha 461760 y Documento 1989127; (ii) Escritura Pública No. 5,235 del 16 de agosto de 2011, inscrita el 31 de agosto de 2011, en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2036409; y, (iii) Escritura Pública No. 9,827 del 23 de noviembre de 2011, inscrita el 27 de diciembre de 2011 en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público, a la Ficha No. 461760 y Documento Redi No. 2097497, fincas cuyos valores de mercado cumplen con la cobertura mínima del ciento diez por ciento (110%) del saldo a capital insoluto de los Bonos Garantizados, emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 08-028527-8-00004 de MAFRE Panamá, S.A.

La presente certificación ha sido emitida en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de Octubre de 2012.

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Ing. Jorge Morgan  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

