

**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: 31 de diciembre de 2020**

**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:** Resolución No. SMV-364-2020 de 14 de agosto de 2020  
Resolución No. SMV-418-18 de 17 de septiembre de 2018  
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:** Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá

**CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** reyholdings@smrey.com

**PERSONA DE CONTACTO:** Hermes B. Fernández Díaz  
[hfernandez@smrey.com](mailto:hfernandez@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 supermercados: Rey, Romero, Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo la cadena Metro Plus y Farma Ahorro. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 3 meses terminado el 31 de diciembre de 2020.

### A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2021 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-Dec-20	31-Dec-19
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>17,992,752</b>	<b>5,352,301</b>
<b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>	<b>(5,344,805)</b>	<b>(5,306,213)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:</b>	<b>(1,642,802)</b>	<b>1,092,052</b>
<b>Dividendos y otros:</b>	-	(156)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	(156)
<b>Generación de caja del período</b>	<b>11,005,145</b>	<b>1,137,984</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	10,686,108	13,533,316
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre</b>	<b>21,691,253</b>	<b>14,671,300</b>

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:** el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó en este periodo, en comparación con el mismo del año anterior, en US\$ 12 MM, principalmente por: (i) aumento en ventas por US\$ 16 MM, (ii) la disminución en las cuentas por cobrar con la mejora en la gestión de cobro de la empresa por US\$ 4 MM, (ii) aumento de las cuentas por pagar debido al aumento sustancial en ventas.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** se realizaron importantes mejoras a algunas tiendas como las son: Rey Dorado, Rey Santiago y Mr. Precio Vista Mar relacionadas a infraestructura, maquinaria y equipos de acuerdo al plan de inversión y renovación de la empresa.

**Financiamiento:** Los cambios en actividades de financiamiento obedecen principalmente a las mediciones de la norma internacional financiera 16 (NIIF 16) que contabiliza los gastos de alquiler como préstamos. La compañía no presenta nuevos préstamos dado que en agosto de 2020 se consolidó la deuda de corto plazo y largo en una nueva emisión de bonos corporativos a una tasa competitiva.

### B. Recursos de capital

Los recursos de capital de la compañía provienen principalmente de los fondos generados internamente por la operación de ventas al por menor y el acceso a fuente de financiación con terceros a través de préstamos, emisión de bonos públicos y aporte extraordinario del accionista mayoritario.

La deuda financiera del Grupo se mantiene en US\$ 139.4 MM al cierre de diciembre de 2020. La deuda neta de la compañía al 31 de diciembre de 2020 se ubica en US\$ 117.7 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo se aumentó en US\$ 1.7 MM hasta US\$ 38.9 MM al cierre de diciembre 2020.

## **C. Resultados de las operaciones**

### **Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2021 (diciembre de 2020)**

Las ventas netas del primer trimestre del año fiscal 2021 sumaron US\$ 183.1 MM, monto que representa un crecimiento de 9.7% comparado con los US\$ 166.8 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto disminuye en 60 puntos básicos a 23.7% comprado con el mismo período del año anterior de 24.3%. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se aumentara en un 7.1% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 43.4 MM vs. US\$ 40.6 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 4.2 MM durante este período, lo que representa un incremento de 5.1%, US\$ 3.0 MM más que el mismo período del año anterior.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) para el primer trimestre del año fiscal 2021 disminuyeron en US\$ 4 MM a US\$ 32.3 MM. La eficiencia alcanzada en varios procedimientos ha permitido una reducción de gastos sustancial como lo son: (i) servicios de electricidad, (ii) publicidad efectiva, (iii) servicios profesionales entre otros.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) del primer trimestre del año fiscal 2021 es de US\$ 15.3 MM, generando un margen EBITDA de 8.4% (aplicando la NIIF 16) vs. US\$ 8.2 MM del año anterior. Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 12.3 MM, con un margen EBITDA de 6.7% vs. US\$ 5.1 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 4.5 MM muy en línea con el mismo período del año fiscal anterior. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 2.5 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 1.4 MM.

En general, se observa una ganancia antes de impuestos de US\$ 3.0 MM para el primer trimestre del fiscal 2021 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 4.0 MM para mismo período del año anterior.

## **D. Análisis de Perspectivas**

El Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un nivel alto en la calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales y mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios locales y productos importados. Todo lo anterior contribuirá a generar mayores ventas y por lo tanto una mejor rentabilidad.

## II. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

28 de febrero de 2021

Representante Legal:



Andrew Wright Presidente  
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

