

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 marzo de 2021

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

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 6 meses terminado el 31 de marzo de 2021.

A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	31-Mar-21	31-Mar-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	8,918,589	6,529,717
Inversión en activos fijos e intangibles:	(11,784,437)	(18,177,231)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	26,614,738	9,865,106
Dividendos y otros:	-	(7,342)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	(7,342)
Generación de caja del período	23,748,890	(1,789,750)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	10,686,108	13,533,316
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	34,434,998	11,743,566

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\$ 2.3 MM, principalmente por el aumento en ventas por US\$ 2 MM y por la disminución en las cuentas por cobrar con la mejora en la gestión de cobro de la empresa por US\$ 9.3 MM.

Inversión en activos fijos e intangibles: las inversiones de activos fijos corresponden principalmente al nuevo centro de distribución en Pacora, donde se comenzaron los trabajos de construcción. Además, durante este período se inauguraron dos tiendas nuevas Metro Plus 12 de Octubre y Metro Plus Albrook Mall. Además, se iniciaron los trabajos de reconversión de Rey Bombero a Mr. Precio Bombero, remodelando la tienda en su totalidad.

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 aportes extraordinarios del accionista mayoritario.

La deuda financiera del Grupo se mantiene en US\$ 139.4 MM al cierre de marzo de 2021. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 104.9 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo se aumentó en US\$ 31.2 MM hasta US\$ 68.5 MM al cierre de marzo de 2021, principalmente por el aporte de 30 MM del accionista mayoritario Corporación Favorita C. A.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre al segundo trimestre del año fiscal 2021 (marzo de 2021)

Las ventas netas acumuladas al segundo trimestre del año fiscal 2021 sumaron US\$ 336.4 MM, monto que representa un crecimiento de 1% comparado con los US\$ 334.2 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto disminuye en 96 puntos básicos a 23.6% comprado con el mismo período del año anterior de 24.5%. La caída en margen obedece al cambio del mix de venta con el crecimiento de categorías de menor margen bruto, además del incremento en ofertas en todas las cadenas. La utilidad bruta disminuye en US\$ 2.6 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 79.3 MM vs. 82.0 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 8.1 MM durante este período, lo que representa un incremento de 9.3%, US\$ 0.6 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) al segundo trimestre del año fiscal 2021, disminuyeron en US\$ 8.9 MM a US\$ 62.3 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) al segundo trimestre del año fiscal 2021 es de US\$ 25.1 MM, generando un margen EBITDA de 7.5% (aplicando la NIIF 16) vs. US\$ 18.1 MM del año anterior. Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 18.8MM, con un margen EBITDA de 5.7% vs. US\$ 12.1 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 8.8 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 2.9 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 2.8 MM.

En general, se observa una ganancia antes de impuestos de US\$ 2.7 MM al segundo trimestre del fiscal 2021 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 6.4 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 marzo de 2021 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

26 de mayo de 2021

Representante Legal:



Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

