

**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 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

**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 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2021

### A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-sep-21	30-sep-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(3,878,762)	(27,946,443)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(41,883,015)	(23,331,741)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	46,425,439	48,443,022
Dividendos y otros:	-	(12,046)
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	(12,046)
<b>Generación de caja del período</b>	<b>663,662</b>	<b>(2,847,208)</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>11,349,770</b>	<b>10,686,108</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\$ 24.1 MM, debido a la gestión administrativa de cuentas por cobrar por US\$ 14 MM y US\$ 4 MM con compañías relacionadas.

**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, remodelaciones de diversas tiendas y la construcción del nuevo Rey Bella Vista.

**Financiamiento:** el incremento en los flujos de financiamiento obedece a los aportes del accionista mayoritario Corporación Favorita registrados durante este período por US\$ 55 MM.

### 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\$ 137.8 MM al cierre de septiembre de 2021. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 126.4 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo aumentó en US\$ 45.1 MM hasta US\$ 82.3 MM.

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

### **Resultados al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2021 (septiembre 2021)**

Las ventas netas acumuladas al cuarto trimestre del año fiscal 2021 sumaron US\$ 642.8 MM, monto que representa un decrecimiento de 4.8% comparado con los US\$ 674.9 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto disminuye en 20 puntos básicos a 23.6% comprado con el mismo período del año anterior de 23.8%. 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\$ 8.9 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 151.9 MM vs. US\$ 160.8 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 16.4 MM durante este período, lo que representa un incremento de 8.6%, US\$ 1.3 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 cuarto trimestre del año fiscal 2021, disminuyeron en US\$ 11.7 MM a US\$ 128.5 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) acumulada al cuarto trimestre del año fiscal 2021 es de US\$ 39.9 MM, generando un margen EBITDA de 6.2% vs. US\$ 35.8 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 27.3 MM, con un margen EBITDA de 4.3% vs. US\$ 23.7 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 17.7 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 8.0 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 5.7 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 9.2 MM al cuarto trimestre del fiscal 2021 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 14.0 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 30 de septiembre de 2021 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

30 de noviembre de 2021

Representante Legal:



---

Andrew Wright Presidente  
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.