

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 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

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 las cadenas 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 tres (3) meses terminado el 31 de diciembre de 2021

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2022 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	31-dic-21	31-dic-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	5,887,038	17,992,752
Inversión en activos fijos e intangibles:	(15,750,646)	(5,344,805)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	20,470,425	(1,642,802)
Dividendos y otros:	-	-
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	-
Generación de caja del período	10,606,817	11,005,145
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	11,343,805	10,686,108
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	21,950,622	21,691,253

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación disminuyó en este periodo, en comparación con el mismo del año anterior, en US\$ 12.1 MM, debido en parte a la menor venta en comparación con el mismo período del año anterior, cierre por remodelación de Rey 4 Altos en Colón, el incremento en inventarios por nuevas mega promos y el abastecimiento de las tiendas nuevas.

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 y compras para el equipamiento, remodelaciones de diversas tiendas (Rey 4 Altos) 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\$ 24 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\$ 135.9 MM al cierre de diciembre de 2021. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 114.0 MM (no contempla los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento).

El patrimonio del Grupo se aumentó en US\$ 23.7 MM hasta US\$ 102.9 MM al cierre de diciembre de 2021.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2022 (diciembre 2021)

Las ventas netas acumuladas al primer trimestre del año fiscal 2022 sumaron US\$ 165.7, monto que representa un decrecimiento de 9.5% comparado con los US\$ 183.1 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. Cabe resaltar que durante los 3 primeros meses del año fiscal 2022 la tienda Rey 4 Altos estuvo cerrada por remodelación a diferencia del mismo período del año anterior que la tienda si estuvo en operación. El margen bruto incrementa en 85 puntos básicos a 26.9% comparado con el mismo período del año anterior de 26.1%. El aumento en margen obedece al cambio del mix de venta con el crecimiento de categorías de mayor margen debido a la recuperación económica del país. La utilidad bruta disminuye en US\$ 3.2 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 44.6 MM vs. 47.7 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 4.5 MM durante este período, lo que representa un incremento de 4.5%, US\$ 0.2 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 primer trimestre del año fiscal 2022, disminuyeron en US\$ 0.2 MM a US\$ 32.1 MM. La eficiencia alcanzada en varios procesos 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, amortización e impuestos (EBITDA) al primer trimestre del año fiscal 2022 es de US\$ 12.5 MM, generando un margen EBITDA de 7.6% vs. US\$ 15.3 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 9.2 MM, con un margen EBITDA de 5.6% vs. US\$ 12.3 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 3.4 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US\$ 3.5 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 1.5 MM.

En general, se observa una ganancia antes de impuestos de US\$ 0.3 MM al primer trimestre del fiscal 2022 vs. ganancia antes de impuestos de US\$ 3.0 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 2021 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.latinexbolsa.com).

22 de febrero de 2022

Representante Legal:



Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

