

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 2022

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: 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 seis (6) meses terminado el 31 de marzo de 2022

A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	31-mar-22	31-mar-21
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(6,799,333)	8,918,589
Inversión en activos fijos e intangibles:	(38,666,957)	(11,784,437)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	41,403,894	26,614,738
Dividendos y otros:	-	-
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	-	-
Generación de caja del período	(4,062,396)	23,748,890
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	11,343,805	10,686,108
© Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	7,281,409	34,434,998

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\$ 15.8 MM. La disminución en el flujo operativo obedece a mayores compras de inventario, mayor importación de mercancía, pagos anticipados para la compra de equipos del centro de distribución y la menor venta en comparación con el período anterior.

Inversión en activos fijos e intangibles: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de inversión disminuyó en US\$ 38 MM vs. el mismo período del año anterior principalmente por la construcción del centro de distribución de CEDI Pacora 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\$ 23.5 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, 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 (sin considerar los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento) se mantiene en US\$ 134.2 MM al cierre de marzo de 2022. La deuda neta de la compañía (sin considerar los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento) se ubica en US\$ 126.9 MM.

El patrimonio del Grupo se aumentó en US\$ 22.3 MM hasta US\$ 101.5 MM al cierre de marzo de 2022.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del segundo trimestre del año fiscal 2022 (marzo 2022)

Las ventas netas acumuladas al segundo trimestre del año fiscal 2022 sumaron US\$ 321.7, monto que representa un decrecimiento de 4.4% comparado con los US\$ 336.4 MM en ventas registradas 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 sí estuvo en operación. El margen bruto incrementa en 35 puntos básicos a 23.9% comparado con el mismo período del año anterior de 23.6%. El aumento en el margen obedece a la mayor participación de marcas propias en el mix de venta. La utilidad bruta disminuye en US\$ 2.4 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 76.9 MM vs. 79.3 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios, acuerdos comerciales e ingresos varios), se han generado US\$ 8.3 MM durante este período, lo que representa un incremento de 8.5%, US\$ 0.7 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 2022, aumentaron en US\$ 1.7 MM a US\$ 64.0 MM. El aumento en los gastos de venta generales y administrativos (excluye depreciación por arrendamientos de activos) obedece al mayor gasto en servicios básicos vs. el período anterior, mayor gasto de arriendos y condominios y mayor gasto de comisiones debido a la disminución de venta por vale digital y mayor participación de otros medios de pago con mayor comisión de venta.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA) al segundo trimestre del año fiscal 2022 fue de US\$ 21.7 MM, generando un margen EBITDA de 6.8% vs. US\$ 25.2 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 15.2 MM, con un margen EBITDA de 4.7% vs. US\$ 18.9 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 7.0 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US\$ 6.4 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 2.9 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 1.9 MM al segundo trimestre del fiscal 2022 vs. ganancia antes de impuestos de US\$ 2.7 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 los 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 2022 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.latinexbolsa.com).

30 de mayo de 2022

Representante Legal:



Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

