

**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 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:** reholdings@smrey.com

**PERSONA DE CONTACTO:** Mallany Y. Peralta A.  
[m.peralta@smrey.com](mailto:m.peralta@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 doce (12) meses terminados el 30 de septiembre de 2022.

### A. Liquidez

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

Flujo de efectivo	30-sep-22	30-sep-21
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	16,469,401	(3,884,727)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(119,865,899)	(41,883,014)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	98,359,720	46,425,438
Dividendos y otros:	(3,646)	-
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(3,646)	-
<b>Generación de caja del período</b>	<b>(5,040,424)</b>	<b>657,697</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	11,343,805	10,686,108
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre</b>	<b>6,303,381</b>	<b>11,343,805</b>

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:** el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó vs. el mismo período del año anterior por US\$ 20.3 MM. La principal diferencia en el flujo de operación se puede identificar en el aumento de las cuentas por pagar por US\$ 9.0 MM dada la reducción de gradual de proveedores del programa de pronto pago. Adicionalmente se observa una disminución en las cuentas por cobrar por US\$ 0.8 MM.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** el flujo de efectivo proveniente de las actividades de inversión disminuyó en US\$ 78 MM vs. el mismo período del año anterior principalmente por la ejecución del nuevo Centro Logístico en Pacora y equipamiento, además de la construcción de nuevas tiendas como Rey Bella Vista, Mr. Precio Chitré y la compra de locales y terrenos.

**Financiamiento:** el incremento en los flujos de financiamiento obedece a los aportes del accionista mayoritario Corporación Favorita registrados durante este período para hacer frente a las inversiones tales como el nuevo Centro Logístico en Pacora y las nuevas tiendas.

### 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 fuentes 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\$ 131.1 MM al cierre de septiembre de 2022. La deuda neta de la compañía (sin considerar los bonos subordinados ni pasivos por arrendamientos) se ubica en US\$ 124.8MM.

El patrimonio del Grupo se aumentó en US\$ 107.4 MM hasta US\$ 186.6 MM al cierre de septiembre de 2022.

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

### **Resultados al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2022 (septiembre 2022)**

Las ventas netas acumuladas al cuarto trimestre del año fiscal 2022, sumaron US\$ 647.6 MM monto que representa un crecimiento de 0.8% comparado con los US\$ 642.8 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 12 puntos básicos a 23.8% comparado con el mismo período del año anterior de 23.6%. La utilidad bruta aumenta en 1.3% en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 153.8 MM vs. 151.9MM) producto de un mayor y mejor margen bruto en venta.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios, acuerdos comerciales e ingresos varios), se han generado US\$ 18.5 MM durante este período, lo que representa un incremento de 12.7%, US\$ 2.0 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) al cuarto trimestre del año fiscal 2022, aumentaron en US\$ 2 MM a US\$ 130.5 MM. El aumento en los gastos de ventas 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 un mayor gasto de comisiones debido a la disminución de ventas 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 cuarto trimestre del año fiscal 2022 fue de US\$ 41.9 MM, generando un margen EBITDA de 6.5% vs. US\$ 39.8 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 28.9 MM, con un margen EBITDA de 4.5% vs. US\$ 26.5 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 14.0 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US\$ 12.7 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 5.8 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 4.7 MM al cuarto trimestre del periodo fiscal 2022 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 14.2 MM para el mismo período del año anterior.

## **D. Análisis de Perspectivas**

Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un alto nivel en la calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas, 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 2022 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa Latinoamericana de Valores (<https://www.latinexbolsa.com/es/>).

30 de noviembre de 2022

Representante Legal:



---

Andrew Wright  
Presidente  
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

