

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 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: Mallany Y. Peralta A.
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 tres (3) meses terminados el 31 de diciembre de 2022.

A. Liquidez

A continuación, se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el primer trimestre del año fiscal 2023 en comparación con el mismo período del año anterior.

| Flujo de efectivo | 31-dic-22 | 31-dic-21 |
|--|---------------------|---------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | 18,544,071 | 5,887,038 |
| Inversión en activos fijos e intangibles: | (27,195,384) | (15,750,646) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto: | 7,594,029 | 20,470,425 |
| Dividendos y otros: | - | - |
| Dividendos pagados | - | - |
| Impuesto complementario | - | - |
| Generación de caja del período | (1,057,284) | 10,606,817 |
| Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año | 6,303,381 | 11,343,805 |
| Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre | 5,246,097 | 21,950,622 |

Flujo de efectivo de las actividades de operación: el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación aumentó vs. el año anterior en US\$ 18.5 MM. La principal diferencia en el flujo de operación se puede identificar en la disminución de las cuentas por cobrar por US\$ 5.4 MM, la reducción de inventarios por US\$ 5.4 MM, menor inversión en otros activos (principalmente anticipos) y el aumento de las cuentas por pagar por US\$ 15.3 MM debido a la mayor venta y disminución del programa de pronto pago de proveedores.

Inversión en activos fijos e intangibles: el flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión se disminuyó en US\$ 27.1 MM vs. el año anterior principalmente por la culminación de la construcción y equipamiento de la primera fase del nuevo centro logístico en Pacora. Cabe señalar que para el mismo período del año anterior la empresa se encontraba en proceso de construcción del nuevo Rey Bella Vista.

Financiamiento: el incremento en los flujos de financiamiento obedece a desembolsos de la línea de crédito como capital de trabajo. A febrero de 2023 la línea de crédito fue cancelada en su totalidad con una capitalización del accionista mayoritario por US\$ 35 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 fuentes de financiación con terceros a través de préstamos, emisión de bonos públicos y aportes extraordinarios del accionista mayoritario.

La deuda financiera del Grupo (no incluye los bonos subordinados ni pasivos por arrendamiento) se mantiene en US\$ 140.2 MM al cierre de diciembre de 2022. La deuda financiera neta de la compañía se ubica en US\$ 134.9 MM.

El patrimonio del Grupo disminuyó en US\$ 2.6 MM hasta US\$ 183.2 MM al cierre de diciembre de 2022.

C. Resultados de las operaciones

Resultados al cierre del primer trimestre del año fiscal 2023 (diciembre 2022)

Las ventas netas acumuladas al primer trimestre del año fiscal 2023 sumaron US\$ 183.6 MM, monto que representa un crecimiento de 10.7% comparado con los US\$ 165.7 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 primer trimestre del año fiscal 2023 que la tienda sí estuvo en operación; adicionalmente la apertura de Rey Bella Vista proporciona un incremento en ventas vs. el mismo período del año anterior. El margen bruto se disminuye en 187 puntos básicos a 22.4% comparado con el mismo período del año anterior de 24.2%. La disminución en margen obedece al aumento en costos de productos de mayor rotación y el crecimiento de formatos con menor margen como Mr. Precio. La utilidad bruta (sin prestación de servicios) aumenta en US\$ 0.9 MM en comparación con el mismo período del año pasado (US\$ 41.1 MM vs. 40.2 MM).

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 4.9 MM durante este período, lo que representa un incremento de 9.7%, US\$ 0.4 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 2023, aumentaron nominalmente en US\$ 3.6 MM a US\$ 35.7 MM. Sin embargo, los gastos de ventas generales, administrativos y gastos de salarios como porcentaje de la venta se mantienen en 19.5%, muy similar al año anterior de 19.4%.

La ganancia antes de intereses, depreciación, amortización e impuestos (EBITDA) al primer trimestre del año fiscal 2023 es de US\$ 10.2 MM, generando un margen EBITDA de 5.6% vs. US\$ 12.5 MM del año anterior (aplicando la NIIF 16). Sin la aplicación de la NIIF 16 el EBITDA de la compañía fue de US\$ 7.4 MM, con un margen EBITDA de 4.0% vs. US\$ 9.3 MM del año anterior.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 3.7 MM. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso (NIIF 16) de US\$ 3.0 MM, e intereses por arrendamiento por US\$ 1.4 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 2.6 MM al primer trimestre del fiscal 2023 vs. ganancia antes de impuestos de US\$ 0.3 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 2022 mediante su inclusión en la página de internet de la Bolsa Latinoamericana de Valores (<https://www.latinexbolsa.com/es/>).

28 de febrero de 2023

Representante Legal:



Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

