

**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 2020**

**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:** Monto total de la emisión – US\$275MM  
Bonos Serie A y B (Senior – US\$175MM  
Bonos Serie C (Subordinada) – US\$ 100 MM

Resolución No. SMV-364-2020 de  
14 de agosto de 2020

Bonos Corporativos –US\$100MM  
Resolución No.SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012

**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

**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 de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio y Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo las cadenas Metro Plus y Farmahorro. 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 terminados el 30 de septiembre de 2020.

### A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el cuarto trimestre del año fiscal 2020 en comparación con el mismo período del año anterior.

| Flujo de efectivo  | 30-Sep-20           | 30-Sep-19           |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>            | <b>(27,814,069)</b> | <b>15,145,592</b>   |
| <b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>                     | <b>(23,464,115)</b> | <b>(11,063,360)</b> |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:</b> | <b>48,443,022</b>   | <b>(7,102,055)</b>  |
| <b>Dividendos y otros:</b>   | <b>(12,046)</b>     | <b>(26,703)</b>     |
| Dividendos pagados   | -                   | -                   |
| Impuesto complementario  | (12,046)            | (26,703)            |
| <b>Generación de caja del período</b>                                | <b>(2,847,208)</b>  | <b>(3,046,526)</b>  |
| Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año               | 13,533,316          | 16,579,842          |
| <b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre</b>   | <b>10,686,108</b>   | <b>13,533,316</b>   |

**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 período del año anterior, en US\$ 42.9 MM por las siguientes razones: (i) un aumento en las cuentas por cobrar por las ventas institucionales y de gobierno por US\$ 19 MM vs. el mismo período del año anterior, (ii) aumento en la compra de inventarios producto de la pandemia y (iii) disminución en las cuentas por pagar a relacionadas.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** La inversión obedece principalmente a la adquisición de un terreno para la construcción de un nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual, remodelación de algunas tiendas existentes y apertura de nuevas tiendas. La empresa tiene establecido un plan de inversión para la apertura de nuevos locales y la remodelación de otros, todo con el objetivo de mejorar la experiencia del cliente y buscar eficiencia en sus operaciones.

**Financiamiento:** El aumento en los flujos de financiamiento corresponde principalmente a la nueva emisión de bonos realizada en agosto 2020 para refinanciación de la deuda de la empresa. Adicionalmente se capitalizó US\$ 35 MM de acuerdo al plan de inversión de la compañía. Dada la implementación de la norma NIIF 16 se registra US\$ 3.4 MM de pagos por pasivos de arrendamiento.

### 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 aporte extraordinario del accionista mayoritario.

La deuda financiera se mantiene en US\$ 139.3.0 MM al cierre del 30 de septiembre de 2020. La deuda neta de la compañía se ubica en US\$ 128.7 MM (no contempla los bonos subordinados).

El patrimonio del Grupo aumentó en US\$ 20.1 MM hasta US\$ 37.2 MM al cierre de septiembre de 2020 debido

a la capitalización de US\$ 35 MM aprobada en Junta Directiva en enero de 2020.

### **C. Resultados de las Operaciones**

#### **Resultados al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2020 (septiembre de 2020)**

Las ventas netas acumuladas al cierre del cuarto trimestre del año fiscal 2020 sumaron US\$ 674.9 MM, monto que representa un crecimiento de 2.1 % comparado con los US\$ 660.8 MM en ventas registrados en el mismo período del año anterior. El margen bruto de las ventas netas muestra una mejora de 16 puntos básicos comparado con el mismo período del año anterior.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones, prestación de servicios e ingresos varios), se han generado US\$ 15.1 MM durante este período, lo que representa un incremento de 6.7%, US\$ 0.95 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 2020 disminuyeron en US\$ 6.1 MM a US\$ 140.2 MM. Es importante mencionar que para año fiscal se reclasifica el gasto de alquiler a depreciación por derecho de uso e intereses por arrendamiento debido a la implementación de la norma NIIF 16, esto conlleva a una disminución del gasto de US\$ 12 MM vs. el mismo período del año anterior. Adicionalmente la compañía se ha enfocado en la búsqueda de eficiencias en varios procedimientos lo que ha permitido una reducción de gastos sustancial.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) al cuarto trimestre del año fiscal 2020 aplicada la NIIF 16 es de US\$ 35.7 MM, generando un margen EBITDA de 5.3%. El EBITDA sin la aplicación de la NIIF 16 es de US\$ 23.6 MM, generando un margen EBITDA de 3.5%.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 17.6 MM al cuarto trimestre del año fiscal 2020 vs. US\$ 17.7 MM para el mismo período del año fiscal 2019. Adicionalmente se registró una depreciación por derecho de uso de US\$ 10.2 MM, e Intereses por arrendamiento por US\$ 5.4 MM.

En general, se observa una pérdida antes de impuestos de US\$ 14.0 MM para el cuarto trimestre del fiscal 2020 vs. pérdida antes de impuestos de US\$ 25.4 MM para el 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. RESUMEN FINANCIERO

### INMOBILIARIA DON ANTONIO Y SUBSIDIARIAS

## III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2020.

| Estado de resultados                         | 30-Sep-20          | 30-Jun-20          | 31-Mar-20          | 31-Dec-19          | Acumulado FY 20     |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Ventas netas                                 | 176,663,421        | 164,079,532        | 167,335,481        | 166,871,380        | 674,949,814         |
| <b>Ganancia bruta</b>                        | <b>40,204,070</b>  | <b>38,684,283</b>  | <b>41,396,938</b>  | <b>40,608,849</b>  | <b>160,894,140</b>  |
| Otros ingresos                               | 4,362,279          | 3,358,545          | 3,383,038          | 4,061,268          | 15,165,130          |
| Gastos generales y administrativos           | 35,981,196         | 32,987,503         | 34,857,763         | 36,441,465         | 140,267,927         |
| Depreciación y amortización                  | 6,973,556          | 6,681,363          | 7,121,447          | 7,091,507          | 27,867,873          |
| Costos financieros                           | 7,341,978          | 5,514,647          | 5,205,924          | 5,178,788          | 23,241,337          |
| Participación en asociada                    | 6,872              | 3,373              | -                  | -                  | 10,245              |
| Pérdida por deterioro en inversiones         | 1,300,001          | -                  | -                  | -                  | 1,300,001           |
| <b>Utilidad (Pérdida) antes de impuestos</b> | <b>(4,423,508)</b> | <b>(3,137,312)</b> | <b>(2,405,158)</b> | <b>(4,041,643)</b> | <b>(14,007,621)</b> |
| Impuesto de renta                            | (250,367)          | 176,270            | 772,027            | 157,478            | 855,408             |
| <b>Utilidad neta (Pérdida)</b>               | <b>(4,173,141)</b> | <b>(3,313,582)</b> | <b>(3,177,185)</b> | <b>(4,199,121)</b> | <b>(14,863,029)</b> |

| Balance general  | 30-Sep-20   | 30-Jun-20   | 31-Mar-20   | 31-Dec-19   |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Activos totales  | 518,292,840 | 513,539,213 | 520,402,880 | 518,225,396 |
| Pasivo totales   | 481,041,515 | 507,110,043 | 510,660,128 | 505,298,273 |
| Patrimonio total | 37,251,325  | 6,429,170   | 9,742,752   | 12,927,123  |

#### IV. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020 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 2020

Representante Legal:



---

Andrew Wright  
Presidente  
**Inmobiliaria Don Antonio, S.A.**

