

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00**

(de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003,  
No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No.2-2007 de 5 de marzo de 2007)

**ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-A**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN**

**ANUAL**

**Año Terminado al: 30 de septiembre de 2019**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999,  
EL ACUERDO No. 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000,  
EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003,  
EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y  
EL ACUERDO No. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007**

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR** : INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A.

**VALORES QUE HA REGISTRADO** : Bonos Corporativos – US\$250millones.  
Resolución No.SMV-418-18 de  
17 de septiembre de 2018

Bonos Hipotecarios Rotativos - US\$ 50millones  
Resolución No.CNV-208-09 de 2 de julio de 2009

Bonos Corporativos - US\$ 100millones  
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** : Edificio Tula, esquina de Vía España con Vía  
Argentina, Ciudad de Panama

**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 PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR

### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

#### A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. La razón social del Emisor es: Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

El Emisor es una sociedad constituida mediante Escritura Pública Número 2528 de 5 de octubre de 1990, de la Notaría Once del Circuito de Panamá, inscrita en la Ficha 240563, Rollo 30815, Imagen 0022 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público el 30 de octubre de 1990. La existencia de la sociedad es perpetua.

2. Domicilio Comercial : Edificio Tula, esquina de Vía España con Vía Argentina  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : reyholdings@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsímil : 270-0887

3. Durante el año fiscal 2016 (octubre 1ero 2015 a septiembre 30 2016) el Emisor, emitió la Serie T de los Bonos Hipotecarios Rotativos (Oferta Pública de US\$ 50,000,000.00 autorizada mediante Resolución CNV-208-09 de 2 de julio de 2009 de la Comisión Nacional de Valores). La totalidad del capital de los Bonos emitidos fue cancelada en septiembre del 2018.

A su vez, durante el año fiscal 2016, Inmobiliaria Don Antonio, S.A., emitió las Series A-11 y A12 de la Serie A (Bonos Hipotecarios Rotativos) y la Serie B-2 de la Serie B (Bonos Subordinados) de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de US\$ 100,000,000.00 autorizada mediante Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012 de la Superintendencia del Mercado de Valores). La totalidad del capital de los Bonos Hipotecarios Rotativos fue cancelada en septiembre del 2018.

El saldo de capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación era de:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento	Monto Emitido	Saldo a Capital
B-1	Libor (3) + 6.00%	99 años	05/09/2111	30,000,000	30,000,000
B-2	Libor (3) + 6.00%	99 años	11/25/2114	20,000,000	20,000,000
				<b>Total</b>	<b>50,000,000</b>

En septiembre de 2018 el Emisor, emitió la Serie A de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de US\$ 250,000,000.00 autorizada mediante Resolución SMV-418-18 de 17 de septiembre de 2017). Al 30 de septiembre de 2019 el saldo a capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación era de:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento	Monto Emitido	Saldo a Capital
A	7.125%	10 años	17/09/2028	116,000,000	116,000,000
				<b>Total</b>	<b>116,000,000</b>

4. Durante el año fiscal 2019 el Emisor realizó la apertura de las siguientes tiendas: Metro Plus Centenario, Metro Plus Punta Pacífica, Mr. Precio Las Tablas y Mr. Precio Santa Fe. Estas aperturas han significado empleos para más de 60 personas.

*me*

*94*

5. Durante el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019, la empresa realizó importantes inversiones de capital, destacándose la compra de propiedades inmobiliarias, mobiliario y equipos por un monto mayor a US\$ 7.6 millones. Las inversiones realizadas son dirigidas principalmente a la expansión y modernización de las cadenas de Supermercados Rey, Romero, Mr. Precio, la cadena de farmacias Metro Plus y los centros de distribución. Los principales activos del Grupo continúan siendo las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada. Las nuevas inversiones de capital realizadas en el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 se encuentran ubicadas en el territorio nacional y su financiamiento provino principalmente del flujo de caja generado por las operaciones del Grupo Rey.
6. A continuación, se presenta un cuadro de Capitalización y Endeudamiento de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2019:

	30-sep-19	
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Sobregiros	497,550	Garantizado
Préstamos	2,416,813	Garantizado
Obligaciones por arrendamiento financiero	944,047	Garantizado
Bonos Emitidos	5,598,079	Garantizado
Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras	117,121,315	No garantizado
Cuentas por Pagar Cías Afiliadas y Relacionadas	56,022,123	No garantizado
Obligaciones Acumuladas	5,889,302	No garantizado
Ingresos Diferidos	1,844,370	No garantizado
Pasivos por Impuestos Corrientes	55,793	No garantizado
<b>Total de Pasivo Corrientes</b>	<b>190,389,392</b>	
<b>Pasivos No Corrientes</b>		
Préstamos	2,876,616	Garantizado
Obligaciones por arrendamiento financiero	2,455,806	Garantizado
Bonos Emitidos	108,664,063	Garantizado
Bonos Subordinados	50,000,000	Garantizado
Provisión pérdida por deterioro	8,271,403	No garantizado
Pasivos por Impuesto Diferido	14,653,966	No garantizado
Provisión para Prima de Antigüedad	6,261,598	No garantizado
<b>Total de Pasivos No Corrientes</b>	<b>193,183,452</b>	
<b>Total de Pasivos</b>	<b>383,572,844</b>	
<b>Patrimonio</b>	<b>17,126,400</b>	
<b>Relación Pasivos / Patrimonio</b>	<b>22.39</b>	

El Emisor mantiene relaciones con las siguientes entidades financieras y de crédito: Banco General, S.A., Global Bank Corporation, BAC International Bank, Bladex, Banistmo, St. Georges Bank y Scotiabank.

*me*

*94*

## B. Capital Accionario

### 1. Identidad, número de acciones y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

### 2. Composición Accionaria del Emisor

Grupo de acciones	Cantidad de acciones comunes emitidas	% Respecto del total de acciones emitidas y en circulación	Número de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Empresas Rey, S.A.	1,582,423	100%	1	100%
Total	1,582,422	100%	1	100%

### 3. Persona Controladora

El Emisor es una Subsidiaria 100% poseída por Empresas Rey, S.A., quien a su vez es Subsidiaria 100% poseída por Rey Holdings Corp., como se detalla en el diagrama que se incluye en la Sección D del Capítulo I (Estructura Organizativa).

### 4. Cambios en el Control Accionario

A partir del 5 de febrero del 2019, Rey Holdings Corp., pasó a ser subsidiaria mayormente poseída de Corporación Favorita C.A. con un 73.4% de participación en el patrimonio. El Emisor es una Subsidiaria 100% poseída por Empresas Rey, S.A., quien a su vez es Subsidiaria 100% poseída por Rey Holdings Corp.

### 5. Accionistas del Emisor

#### a) Identidad, número de acciones y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.

## C. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1. A la fecha, no existen disposiciones en el pacto social del Emisor en relación a que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.
2. A la fecha, no hay cláusulas que discrimine contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor. A la fecha, la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.
3. No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
4. La Junta General de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad y se reunirá en reunión ordinaria por lo menos una vez al año en la forma y en el día que determinen los Estatutos y mientras no sean aprobados los Estatutos en la fecha que convoque el

me

34

Presidente de la sociedad. La Junta General de Accionistas también sesionará en reuniones extraordinarias que serán convocadas por el Presidente de la sociedad o por cualquier otro funcionario o dignatario de la sociedad a quien la Junta Directiva autorice para hacer la convocatoria y en los casos en que estipulen los Estatutos de la sociedad. Las reuniones de la Junta General de Accionistas podrán celebrarse en cualquier parte dentro de la República de Panamá o en el lugar o lugares que señale la Junta Directiva.

5. A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.
6. A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso. La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2019, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp.
7. Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo requerido por la Ley.

Cabe destacar que mediante escritura pública No. 8963 de 10 de septiembre de 2015 el Emisor enmendó su pacto social para cumplir con nuevas regulaciones en cuanto a la forma de emisión de sus acciones:

Modificación de la Cláusula Sexta del Pacto Social de Inmobiliaria Don Antonio, S.A.

Todas las acciones serán emitidas totalmente pagadas y liberadas. Todas las acciones serán nominativas. Los accionistas no serán responsables personalmente para con la sociedad ni para con los acreedores de ésta, por razón de los negocios, operaciones y obligaciones de la sociedad.

#### **D. Descripción Del Negocio**

El Emisor se dedica a la actividad de ventas al por menor en supermercados, bajo las cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio. En adición, el Emisor maneja la cadena de farmacias Metro Plus y las Tiendas de Conveniencia ZAZ. Actualmente, las oficinas administrativas del Emisor se encuentran ubicadas en el Edificio Tula, esquina de Vía España y Vía Argentina, Ciudad de Panamá.

##### **1. Giro Normal Del Negocio**

A través de los años, el Grupo Rey, que opera las cadenas: Supermercados Rey, Supermercados Romero, Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y Metro Plus; se ha diversificado en variedad de actividades relacionadas a la importación, procesamiento y comercialización de productos comestibles, medicamentos y otras mercancías secas relacionadas; siendo sus principales actividades la importación y comercialización al por menor de mercancías, víveres y productos para el hogar en general. Otras actividades incluyen el procesamiento y empaque de vegetales y carnes; dulcerías y pastelerías entre otros. De manera similar, Grupo Rey ha desarrollado una serie de servicios de valor agregado tales como: Multipagos, mediante el cual se pueden realizar pagos a más de cincuenta empresas o servicios públicos; igualmente mediante alianzas o convenios con terceros se ha desarrollado servicios como: relojería; cerrajería, McDonald's, salones de belleza, heladerías, correos nacionales, teléfonos celulares, registro público, Dunkin' Donuts, casas de empeño, oficinas Unión Fenosa, bancos, internet café, copiado y fotografía.

Tanto la cadena de Supermercados Rey como la Cadena de Supermercados Romero manejan más de 54,000 artículos diferentes, diversificados en las categorías de víveres, carnes, legumbres, licores, farmacia, dulcería y panadería, productos para el hogar, ferretería, cosméticos y útiles escolares y de oficina entre otros.

La cadena de Supermercados Mr. Precio maneja aproximadamente 5,000 artículos diferentes, diversificados en las categorías de víveres, carnes, legumbres, licores, farmacia, dulcería y panadería, productos para el hogar, ferretería, cosméticos, y útiles escolares entre otros.

*me*

*34*

## 2. Descripción de la Industria

La Actividad de Supermercados en Panamá es una industria competitiva. En la República de Panamá, existen 11 cadenas de supermercados importantes (El Rey, Romero, Súper 99, Machetazo, Xtra, Riba Smith, El Fuerte, Mr. Precio, Súper Barú, Súper Carnes, y Justo y Bueno) y dos cadenas de hipermercados (Price Smart y Mega Depot) las cuales a su vez compiten con otros vendedores al detal de alimentos y productos de hogar. La competencia se basa principalmente en precio y conveniencia.

Las grandes cadenas de supermercados tienen ventajas competitivas contra sus competidores más pequeños, ya que sus volúmenes les permiten reducir costos y obtener mejores precios con sus proveedores. Sin embargo, muchos productos alimenticios compiten con base en diferenciación y tienen un sólo proveedor local. Los principales factores de éxito en esta industria son: precio, surtido, disponibilidad, calidad, conveniencia y servicio.

## 3. Principales Mercados

Actualmente, el Grupo Rey es uno de los principales grupos en la industria de venta de víveres y mercancías secas en general en Panamá con ventas netas para el año fiscal 2019 (cierre al 30 de septiembre) por US\$ 661 millones. Es tal el nivel de diversificación del Grupo Rey, que ningún producto o servicio en particular representa más del 10% de sus ingresos consolidados.

## 4. Estaciones Climáticas

Las estaciones climáticas no afectan de forma significativa el negocio de las empresas que controla el Emisor. En cuanto a la fuente y disponibilidad de materia prima, las empresas que controla el Emisor manejan en agregado más de 54,000 artículos diferentes, los cuales son principalmente productos terminados para su distribución y provienen de una gran diversidad de suplidores locales e internacionales.

## 5. Canales de Mercadeo

El Grupo Rey cuenta con los siguientes canales de distribución:

La Cadena de **Supermercados Rey**: cuenta con treinta (30) supermercados, con la siguiente distribución geográfica:

### Panamá:

1. 12 de Octubre
2. Plaza Amador (Bombero)
3. Brisas del Golf
4. Calle 50
5. Chanis
6. Dorado
7. Centennial
8. Milla 8
9. Vía España
10. Villa Lucre
11. Albrook
12. Versailles
13. Plaza las Américas
14. Casco Viejo
15. Vista Alegre
16. Coronado
17. Santa María
18. Costa del Este
19. Parque Lefevre
20. Brisas Norte (abrió en diciembre de 2019)

*me*

*94*

**Panamá Oeste:**

21. Arraijan
22. Chorrera
23. Costa Verde Chorrera

**Colón:**

24. Sabanitas
25. Centro Comercial Cuatro Altos
26. Calle 13
27. Calle 7

**Coclé:**

28. El Valle (Centro Comercial Paseo El Valle)
29. Penonomé

**Veraguas:**

30. Santiago

**Chiriquí:**

31. David (Plaza Terronal)

La Cadena de **Supermercados Romero**: cuenta con diez (10) supermercados. El primer Supermercado Romero fue establecido en el año 1964 y desde esa fecha se han ido estableciendo supermercados con la siguiente distribución geográfica:

**David:**

1. Doleguita
2. Parque
3. San Mateo
4. Barrio Bolívar
5. La Riviera

**Concepción Bugaba:**

6. Plaza Bugaba

**Otros:**

7. Boquete
8. Puerto Armuelles
9. Volcán
10. Bocas del Toro (Plaza Changuinola)

La Cadena de **Supermercados Mr. Precio**: cuenta con quince (15) supermercados, con la siguiente distribución geográfica:

**Panamá:**

1. Villa Belén
2. Teremar
3. Campo Lindbergh
4. La Cabima
5. Torrijos Carter
6. Mañanitas
7. Santa Librada
8. Pedregal
9. Cerro Batea
10. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano Chorrera)
11. La Siesta, Tocumén
12. Pedregal 2
13. Santa Fe

*me*

*94*

**Chiriquí:**

14. La Concepción

**Veraguas:**

15. Las Tablas

La Cadena **Metro Plus**: cuenta con veintiocho (28) puntos de venta con la siguiente distribución geográfica:

**Panamá:**

1. Bethania
2. Calle 50
3. Chanis
4. Obarrio
5. Tocumén
6. Villa Lucre
7. Brisas del Golf
8. Altos de Panamá
9. Marbella
10. Dorado
11. Vía Porras
12. Costa del Este
13. Paitilla
14. Transístmica
15. San Francisco
16. Versalles
17. Coronado
18. Centenario
19. Business Five (Costa del Este)
20. Plaza Galápagos (Ave. Domingo Díaz, frente a Villa Lucre)
21. Vía España (Edificio Tula a lado de la parada del metro)
22. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano)
23. Punta Pacífica
24. Villa Zaíta (Metro Express)
25. Vallarino
26. Royal Blue
27. Bella Vista

**Herrera:**

28. Chitré

**6. Patentes, Licencias Industriales**

A la fecha, no existen patentes, licencias industriales, comerciales o contratos financieros de los cuales el Emisor o las empresas que controla sean dependientes y que afecten significativamente el negocio o rentabilidad de las mismas.

**7. Posición Competitiva**

En cuanto a la actividad principal de las empresas que controla el Emisor, (Supermercados Rey, Supermercados Romero, Mr. Precio, ZAZ y Metro Plus), de acuerdo a estimaciones de la empresa, constituye una de las principales cadenas de tiendas en el país con base en su participación de mercado.

**8. Regulaciones Públicas**

En atención a las normas que regulan en Panamá a las sociedades anónimas y donde el Emisor es una de ellas, las Instituciones Públicas que controlan su funcionamiento administrativo (no operativo y sin planilla) son:

- a) El Ministerio de Comercio e Industrias, en cuanto a su Licencia Mercantil.

*me*

*94*



- b) El Ministerio de Economía y Finanzas en cuanto a su Tasa única, rentas e impuestos nacionales.
- c) El Municipio del domicilio en cuanto a tasas e impuestos Municipales.

Cabe destacar que en la legislación panameña no existe ninguna norma que regule específicamente la formación y el funcionamiento de las empresas tenedoras de acciones, estando amparadas por la Ley 32 del 26 de febrero de 1927, referente a las Sociedades Anónimas.

Por otro lado, las empresas que controla el Emisor cumplen con todas las disposiciones de salubridad que le exige el Ministerio de Salud al igual que con las de salubridad ocupacional que le impone el Ministerio de Trabajo.

## 9. Tributos

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011:

**Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, donde indica que con excepción de lo establecido en los numerales (1) y (3) del artículo 269 del Decreto Ley 1 de 8 de julio en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, como resultado de la aceptación de la oferta pública de compra de acciones así como por la enajenación de acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por personas jurídicas, que constituyan renta gravable en la República de Panamá, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y, en consecuencia, calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%). El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta de la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al Fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar

Para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

## 10. Litigios Legales

A la fecha de este informe, El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos derivados de sus operaciones ordinarias y que de ser resueltos adversamente no afectarían o incidirían significativamente en el negocio o condición financiera del Emisor.

## E. Estructura Organizacional

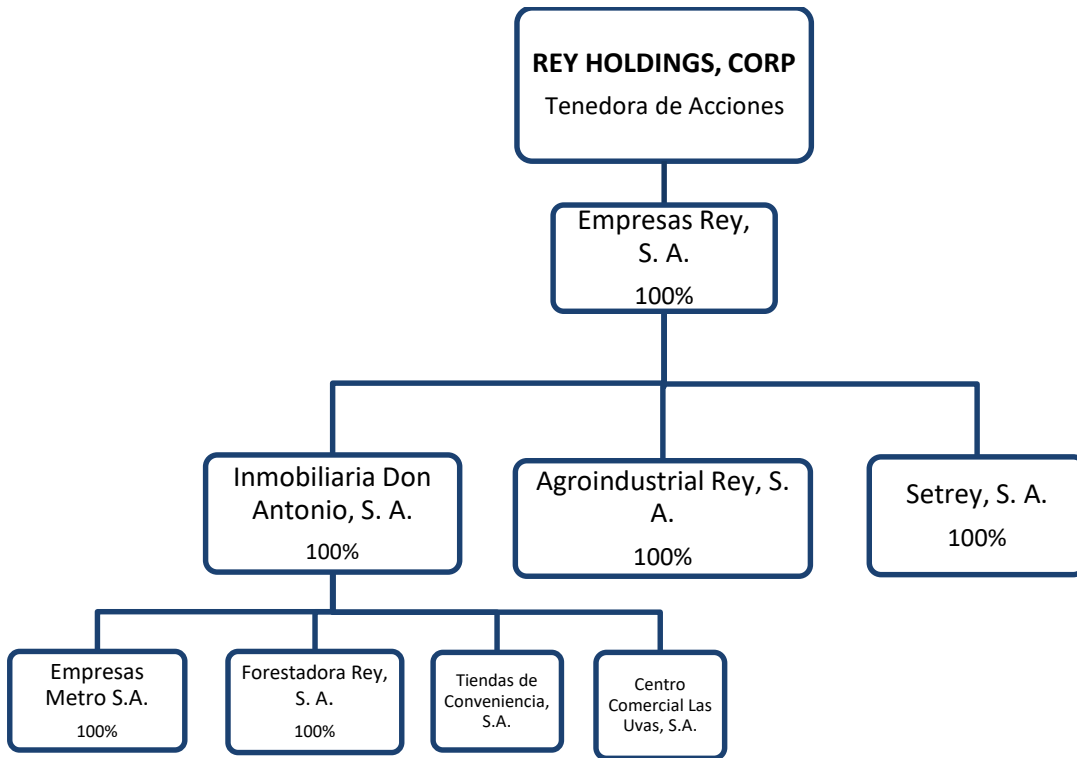
El Emisor forma parte del Grupo Rey (Rey Holdings Corp. y Subsidiarias), uno de los principales grupos en la industria de distribución de víveres y mercancías secas en general en Panamá.

**Rey Holdings Corp.** actúa como empresa tenedora de acciones de Empresas Rey, S.A. quien a su vez actúa como empresa tenedora de las acciones de las siguientes empresas: Inmobiliaria Don Antonio, S.A. (incluye a sus Subsidiarias 100% poseídas: Forestadora Rey, S.A., Tiendas de Conveniencia S.A., Centro Comercial Las Uvas y Empresas Metro, S.A.), Agroindustrial Rey, S.A., y Setrey, S.A. En su conjunto el grupo de empresas que controla el Emisor son propietarios y operan en un 100% las cadenas de Supermercados Rey, Supermercados Romero, Supermercados Mr. Precio, Tiendas de Conveniencia ZAZ y la cadena Metro Plus.

*me*

*94*

## Organigrama



### F. Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras

Los principales activos del Emisor y sus Subsidiarias lo constituyen sus propiedades (excluye propiedades de inversión), mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, los cuales representan al 30 de septiembre de 2019 (neto de depreciación) el 55% del total de activos consolidados. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	56,604,338	0	56,604,338
Edificio	117,712,773	29,706,541	88,006,232
Mejoras	68,811,525	32,710,514	36,101,011
Planta, Equipos y Autos	139,305,954	98,931,443	40,374,511
Construcciones en proceso	1,479,992	0	1,479,992
<b>Total</b>	<b>383,914,582</b>	<b>161,348,498</b>	<b>222,566,084</b>

Estos activos están valorados al costo, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Al 30 de septiembre de 2019, se mantienen en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con un importe en libros de aproximadamente US\$ 189.8 millones para garantizar préstamos y bonos del Grupo Rey.

*me*

*94*

### **G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

Agroindustrial Rey, S.A., empresa relacionada al Emisor, mantiene con sus proveedores asociados y en instalaciones propias, programas de investigación permanentes para el desarrollo e introducción de nuevas variedades de vegetales, al igual que nuevas técnicas de producción a través de asesorías con consultores especialistas en tecnologías de vanguardia. Lo anterior no solo permite obtener productos nuevos, sino también obtener mejor eficiencia en la producción. Asimismo, en el área de carnes, Agroindustrial Rey, S.A. utiliza consultores expertos en diferentes áreas como; salud animal, nutrición, genética y manejo para proveedores asociados y fincas propias, para la obtención e implementación de nuevas tecnologías y mejoramiento genético, siempre orientados a mejorar la calidad y eficiencia en la producción.

### **H. Información sobre Tendencias**

El Grupo Rey con sus cadenas de Supermercados Rey y Supermercados Romero está orientado a la satisfacción total de los clientes al convertirse en un centro de soluciones para la familia, ya que hoy día no sólo se encuentran los mejores productos nacionales e importados, carnes con los mejores cortes y marinadas, pan fresco, ensaladas preparadas, sino que también se efectúan compras con mayor comodidad al tener acceso dentro de los Supermercados a servicios tales como farmacias, bancos, correo, pago de servicios, fotocopiado, salón de belleza, servicios de internet, comidas rápidas, entre otros. En adición, el Grupo Rey, con la cadena de Supermercados Mr. Precio, cuenta con un concepto de supermercado pequeño los cuales son surtidos con un 69% productos comestibles y un 31% productos no comestibles. Además, cuentan con un servicio de farmacia completo. Los Supermercados Mr. Precio están dirigidos a capturar aquella parte del mercado atendida por pequeños supermercados tradicionales, tiendas de auto servicio y pequeñas tiendas manejadas por familias o abarroterías que actualmente suplen a dicho mercado.

El Grupo Rey prevé continuar con su expansión de las cadenas de supermercados, Rey, Metro y Mr. Precio, siguiendo la tendencia en la industria de supermercados a nivel mundial de optimizar la cadena de abastecimientos, ampliando aún más su integración a lo largo y ancho del país, logrando mayores economías de escala y niveles de eficiencia.

En el mismo sentido, el Grupo Rey pretende consolidar a Metro Plus como tiendas de conveniencia, enfocadas en brindar soluciones de compra rápida a los consumidores para toda ocasión. Metro Plus, específicamente, tiene como áreas destino: recetario, útiles escolares, regalos y cuidado personal. Adicionalmente cuenta con una canasta de productos para satisfacer compras de último momento o de relleno de la alacena. Así mismo se refuerza la imagen de conveniencia por la ubicación cercana al consumidor y servicios como, pagos de servicios públicos en Multipagos, compra de tiquetes para eventos y envoltura de regalos.

Metro Plus cuenta con una alta imagen de profesionalismo en sus recetarios, lo que proporciona una diferenciación con farmacias dentro de los supermercados u otras farmacias chicas independientes.

Por lo anterior, la marca Metro fue acogida por el Grupo Rey para ser la marca de todos sus recetarios incluyendo los que se encuentran dentro de los supermercados.

*me*

*94*

## II. 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, Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo la cadena Metro Plus. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados auditados de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2019.

### A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el año fiscal 2019 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-sep-19	30-sep-18
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>15,145,592</b>	<b>10,475,574</b>
<b>Inversión en activos fijos e intangibles:</b>	<b>(11,063,360)</b>	<b>(18,763,176)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento net</b>	<b>(7,102,055)</b>	<b>16,593,584</b>
<b>Dividendos y otros:</b>	<b>(26,703)</b>	<b>(4,024)</b>
Dividendos pagados	-	-
Impuesto complementario	(26,703)	(4,024)
<b>Generación de caja del período</b>	<b>(3,046,526)</b>	<b>8,301,958</b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	16,579,842	8,277,884
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año</b>	<b>13,533,316</b>	<b>16,579,842</b>

\*El efectivo y equivalente al final del período (US\$ 13.5 millones) no considera US\$ 3.5 millones del fondo de reserva de efectivo para la cuenta de inversiones, los cuales se pueden ver reflejados en el balance general.

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:** el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación totaliza US\$ 15.1 millones.

**Inversión en activos fijos e intangibles:** los flujos de actividades de inversión se han disminuido en un 57% debido a la fuerte inversión en CAPEX en años previos. La compañía se ha enfocado en el proceso de integración con Corporación Favorita, por lo que ha dedicado mayores recursos a actividades de reestructuración y transición. Sin embargo, recientemente se estableció un plan de inversión para los próximos 5 años en activos que generen un mejor servicio al cliente y eficiencias operativas al negocio.

**Financiamiento:** los flujos por actividades de financiamiento se han reducido vs. el mismo período del año anterior debido a la reducción en pagos por adquisición de propiedad, planta y equipo.

### 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 y emisión de bonos públicos.

La deuda neta financiera de la compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) se ubica en de US\$ 106.4 millones.

El patrimonio de la empresa disminuyó en US\$ 31 millones hasta US\$ 17.1 millones al cierre de septiembre de 2019. Esta disminución se debe principalmente a pérdidas por deterioro en inversiones por US\$ 8.3 millones (provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización) y pérdidas en participación patrimonial en asociadas por US\$ 7.7 millones, lo cual genera un impacto negativo total de US\$ 16 millones. Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han

ME

34

originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

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

#### **Resultados al cierre del año fiscal 2019 (octubre 2018 a septiembre de 2019)**

Las ventas netas del año fiscal 2019 sumaron US\$ 660.8 millones, monto que representa un decrecimiento de 3.2% comparado con los US\$ 682.7 millones en ventas registradas en el mismo período del año anterior. El margen bruto se mantiene muy similar al período anterior en 23.7%, sosteniendo la fuerte inversión en precios para una mayor competitividad. El decrecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se disminuyera en 4.4% en comparación con el mismo período del año anterior (US\$ 156.4 millones vs. US\$ 163.7 millones).

En cuanto a otros ingresos ((incluye: alquileres, comisiones, acuerdos comerciales e ingresos varios), se ha generado US\$ 14.2 millones durante este período, lo que representa un incremento de 29%, US\$ 3.2 millones más que el mismo período del año anterior.

Los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación, amortización y participación en asociada y pérdida por deterioro en inversiones) durante el año fiscal 2019 fueron de US\$ 146.2 millones vs. US\$ 143 millones del año anterior. Cabe señalar que la empresa cuenta con 17 tiendas nuevas por la adquisición de Tiendas de Conveniencia ZAZ las cuales no consolidaban para el mismo período del año pasado.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumulada fue de US\$ 24.2 millones (3.7% de la venta).

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 17.7 millones al cierre del año fiscal 2019 vs. US\$ 16.2 millones el año fiscal 2018. También se registraron costos financieros netos de US\$ 16.0 millones comparados con US\$ 13.1 millones para el mismo período fiscal 2018 (incluye los intereses de compañías relacionadas).

Se registraron en las cuentas de pérdidas por deterioro en inversiones US\$ 8.3 millones y participación patrimonial en asociadas por US\$ 7.7 millones, lo cual genera un impacto negativo total de US\$ 16 millones. De este monto, los US\$ 8.3 millones son provisiones para futuras pérdidas que aún no se han materializado en compañías asociadas y subsidiarias en proceso de estabilización. Cabe mencionar que estos registros por deterioro en la cuenta de inversiones en asociadas y las provisiones para pérdidas futuras no afectan la liquidez de la compañía dado que no han originado un desembolso de efectivo en el período en curso.

Se observa una pérdida neta de US\$ 24.7 millones vs. una pérdida de US\$ 0.9 millones en el mismo período anterior. Esta variación se debe principalmente a las pérdidas en las cuentas de participación patrimonial en asociadas y pérdida por deterioro en inversiones.

Se debe tener en cuenta que los resultados de esta compañía se ven afectados por gastos de transacciones con compañías relacionadas del Grupo, los cuales se eliminan al ser consolidados en Rey Holdings Corp.

### **D. Análisis de Perspectivas**

El Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un nivel alto de calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales, mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios locales y productos importados y ofrecer precios competitivos. Todo lo anterior contribuirá a generar mayores ventas y por lo tanto una mejor rentabilidad.

*me*

*94*

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Identidad

##### 1. Directores y Dignatarios

###### **Andrew Wright: Director – Presidente**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 24 de noviembre de 1971  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : awright@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

###### **Oliver Wright: Director – Vicepresidente**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 16 de febrero de 1972.  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : owright@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

###### **Fernando Saenz: Director – Tesorero**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 7 de julio de 1956.  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : fsaenz@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

###### **Alfredo Peñaherrera: Director – Secretario**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 5 de marzo de 1963.  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : arpenaherrera@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

###### **Jonathan Wright: Director**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 24 de julio de 1978.  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : jwright@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

###### **Samia Solah: Director**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 16 de diciembre de 1969.  
Domicilio Comercial : Jipijapa, Juan de Ascaray # 355 y Amazonas Edificio Tventas, Quito – Ecuador.

*me*

*94*

Apartado Postal : 170517 Quito, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : samia@tventasec.com  
Teléfono : +593-022-448850

**David Wright: Director**

Nacionalidad : Ecuatoriano  
Fecha de Nacimiento : 24 de enero de 1980.  
Domicilio Comercial : Av. General Enríquez s/n Vía Cotogchoa, Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Apartado Postal : 171103 Amaguaña, Pichincha, Ecuador.  
Correo Electrónico : dwright@favorita.com  
Teléfono : +593-022-996500

**Julio Lizarzaburu: Director**

Nacionalidad : Panameña  
Fecha de Nacimiento : 12 de julio de 1973.  
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula.  
Correo Electrónico : [jlizarza@itag.com.pa](mailto:jlizarza@itag.com.pa)  
Teléfono : 301-7685

**Nicholas Psychoyos Tagarópulos: Director**

Nacionalidad : Panameño  
Fecha de Nacimiento : 20 de diciembre de 1958  
Domicilio Comercial : Ave. República de la India. Casa #23. San Francisco.  
Correo Electrónico : npsychoyos@mac.com  
Teléfono : 270-5500

**Alexander Psychoyos: Director**

Nacionalidad : Panameño  
Fecha de Nacimiento : 16 de julio de 1985  
Domicilio Comercial : Edificio BMW Plaza, Calle 50  
Apartado Postal : 0832-01215 World Trade Center Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : ap@sqfpanama.com  
Teléfono : 395-3485

**2. Ejecutivos y Administradores Principales**

**Hernán Muntaner: Gerente General (CEO)**

Nacionalidad : Argentina  
Fecha de Nacimiento : 19 de diciembre de 1971  
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : hmuntaner@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsímil : 270-0887

**Jesús Azofeifa: Vicepresidente Comercial y Marketing (CMO)**

Nacionalidad : Costarricense  
Fecha de Nacimiento : 31 de agosto de 1976  
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : jazofeifa@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsímil : 270-0887

*me*

*94*

**Juan Pablo Durán: Vicepresidente de Administración y Finanzas (CFO)**

Nacionalidad : Colombiano  
Fecha de Nacimiento : 06 de febrero de 1986  
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : jpduran@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsimil : 270-0887

**José Christian Higa: Vicepresidente de Supply Chain**

Nacionalidad : Peruana  
Fecha de Nacimiento : 23 de enero de 1978  
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : chiga@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsimil : 270-0887

**3. Empleados de Importancia y Asesores**

A la fecha, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas (científicos, investigadores, asesores en general) que hacen contribuciones significativas al negocio del Emisor.

**4. Asesores Legales**

**Asesor Legal Externo**

Las siguientes firmas de abogados fungen como asesores legales externos del Emisor:

Icaza, González- Ruiz & Alemán. El nombre del contacto principal es el Lic. Luis Chalhoub  
Domicilio Comercial: Edificio IGRA, Calle No. 8 Aquilino De La Guardia  
Apartado Postal: 0823-02435 Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: luisch@icazalaw.com  
Teléfono: 205-6047  
Facsimil: 269-4891

**Asesor Legal Interno**

El asesor legal interno del Emisor es la Licenciada Gilma Chiari con idoneidad No. 5583.  
Domicilio Comercial: Esquina de Vía España con Vía Argentina, Edificio Tula,  
Corregimiento de Bella Vista  
Apartado Postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá.  
Correo electrónico: gchiari@smrey.com  
Teléfono: 270-5500 ext. 1720  
Facsimil: 270-0887

**5. Auditores**

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es la Licenciada Visitación Perea.

Domicilio Comercial : Edificio Interseco, Piso 21  
Apartado Postal : 0816-01558, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico : vperea@deloitte.com  
Teléfono : 303-4100  
Facsimil : 269-2386

*me*

*94*



Al 30 de septiembre de 2019 el gerente de la auditoría interna del Emisor es el señor Paúl Reinoso.

Domicilio Comercial : Edificio Tula, esquina Vía España con Vía Argentina  
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá Correo  
Electrónico : preinoso@smrey.com  
Teléfono : 270-5500  
Facsímil : 270-0887

## 6. Designación por Acuerdos o Entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

### A. Compensación

1. Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités.
2. El monto de la compensación pagada a los Ejecutivos Claves, para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 fue de US\$ 1,927,363 (US\$ 2,308,786 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).
3. En el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 se pagaron en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$ 64,516,812 (US\$ 67,718,249 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).
4. El monto total reservado por El Emisor en provisión para prima de antigüedad e indemnización, para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019 fue de US\$ 1,227,586 (US\$ 1,861,199 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018).

### B. Prácticas de la Directiva

El Emisor cumple voluntaria y parcialmente desde el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2005 con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendadas por la Comisión Nacional de Valores. Para detalles referentes a las políticas y prácticas de buen gobierno corporativo del Emisor refiérase a la IV Parte de este informe.

El Emisor, como parte del Grupo Rey, sigue los lineamientos del Comité de Auditoría de Rey Holdings, Corp., sociedad que cumple parcialmente con las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

### C. Empleados

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor contaba con 4,527 colaboradores (a partir de Febrero 2019 se adquieren las Tiendas de Conveniencia ZAZ quienes cuentan con 177 colaboradores) (4,474 al 30 de septiembre de 2018). Aproximadamente 2,727 laboraban en el área de Panamá Metro, 537 en Panamá Oeste, 713 en Chiriquí, 337 en Colón, 57 en Veraguas, 71 Coclé, 54 en Bocas del Toro, 16 en Herrera y 15 en Los Santos. La mayoría (70%) de los colaboradores arriba descritos se encuentran afiliados a alguno de los cuatro grupos sindicales existentes: SINATRAVIP - (afiliado a la Central Convergencia Sindical), SITRACOVIP (afiliado a la C.G.T. – Confederación Gremial de Trabajadores), SINDICOS (afiliado a FECHISIO y a la UNI (Union Network International) y SITRACOMMCSAP (afiliado también CONUSI). Las relaciones con estos sindicatos se manejan dentro de un ambiente de respeto y conciliación.

El Ministerio de Trabajo y Desarrollo laboral ha otorgado a Grupo Rey la certificación “Yo Sí Cumpló”

*me*

*34*

en febrero de 2018, acreditándola como una empresa que cumple con todos los principios laborales y leyes contenidas en el Código de Trabajo. Esta iniciativa constituye una marca de calidad que reconoce el compromiso de Grupo Rey, empresa 100% panameña, de mantener buenas prácticas laborales con sus colaboradores.

**A. Negocios o contratos con partes relacionadas**

	30-sep-19	30-sep-18
<b>Transacciones Comerciales de Bienes y Servicios</b>		
Ventas	2,237,497	955,572
Compras	3,514,968	14,272,579
Alquileres	1,089,062	4,380,653
Servicio de vigilancia	2,470,591	3,369,141
<b>Transacciones Comerciales</b>		
<b>Set Rey, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	3,916,255	3,315,936
<b>Empresas Tagarópulos, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	10,713
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	1,416,984
<b>Empresas Rey, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	10,608,547	10,608,547
<b>Agroindustrial, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	8,440,915	10,857,876
<b>Rey Holdings Corp.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	34,728,668	10,639,252
<b>Bannaba Coffee, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	32,081
<b>Tiendas de Conveniencia, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	292,071
<b>Desarrollos Comerciales, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	4,076
<b>Promotora Chanis, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	3,741
<b>Corporación Favorita, C.A.:</b>		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	88,528	0
<b>WRT World Enterprises:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	2,064,043	0
<b>WS &amp; Asociados Panamá, S.A.:</b>		
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	179,950	0
<b>Deudas con partes relacionadas</b>		
Bonos Subordinados	50,000,000	50,000,000
Cuentas por pagar accionista	30,000,000	0
<b>Otras Transacciones con Partes Relacionadas</b>		
<b>Transacciones:</b>		
Servicios de Vigilancia	2,470,591	3,369,141

ME

94

**B. Transacciones con Directores y Ejecutivos**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, las transacciones con Directores y Ejecutivos se presentan a continuación:

	30-sep-19	30-sep-18
Compensación del Personal Clave de la Gerencia		
Beneficios a Corto Plazo	1,927,363	2,308,786

**C. Interés de Expertos y Asesores**

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este informe de actualización anual son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

**VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

**A. Resumen de la Estructura de Capitalización al 30 de septiembre de 2018**

**1. Acciones y títulos de participación**

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Listado Bursátil	Capitalización de mercado
Acciones Comunes	1,582,422	NA	NA

**2. Títulos de Deuda**

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Monto emitido y en circulación (al 30.09.18)	Listado Bursátil
<b>Bonos Corporativos Serie A</b>	17-sep-28	116,000,000	116,000,000	
<b>Bonos Subordinados B-1</b>	9-may-11	30,000,000	30,000,000	INDA 1200000599B
<b>Bonos Subordinados B-2</b>	25-nov-14	20,000,000	20,000,000	INDA 1200001199B

**B. Descripción y Derechos de los Títulos**

**1. Capital accionario**

- a) (a) Acciones Autorizadas: 2,000,000 de acciones comunes
  - (b) 1,582,422 acciones comunes totalmente pagadas y liberadas.
  - (c) Acciones comunes con un valor nominal de diez balboas (US\$ 10.00) cada una
  - (d) No existen acciones suscritas no pagadas
  - (e) Durante el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2019 se mantuvo en 1,582,422 el número de acciones emitidas y en circulación.
- b) A la fecha, no existen acciones del Emisor que no representan capital.
  - c) A la fecha, el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.
  - d) Al 30 de septiembre de 2019, existen 417,578 acciones comunes autorizadas, pero no emitidas. No existe compromiso de incrementar el capital en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.
  - e) Existe una sola clase de acciones comunes con los siguientes derechos, preferencias y restricciones:
    - (a) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la

*me*

*94*

- sociedad.
- (b) Cada acción otorga a su titular el derecho a voz y voto en las reuniones de accionistas del Emisor.
  - (c) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad.
  - (d) Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en la distribución final en caso de disolución y liquidación del Emisor.
  - (e) No se cuenta con cláusulas de redención o fondos de amortización.
  - (f) No existen cláusulas que discriminen contra tenedores existentes o futuros de tales valores.

## 2. Títulos de participación

A la fecha, no existen títulos patrimoniales o de participación de naturaleza distinta a las acciones de capital del Emisor.

## 3. Títulos de deuda

### Oferta Pública de Bonos Corporativos por US\$ 100,000,000.00 - Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012.

- a) La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá otorgó al Emisor el registro de una Oferta Pública de Bonos Corporativos por US\$ 100,000,000.00 mediante Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012. Esta emisión consiste de dos Series: Serie A: que corresponde a bonos hipotecarios rotativos, los cuales serán emitidos bajo un programa rotativo los cuales fueron cancelados en su totalidad y Serie B: que corresponde a bonos subordinados no acumulativos, los cuales no serán emitidos bajo un programa rotativo. Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor ha emitido y mantiene en circulación solamente la Serie B de esta emisión:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento Final	Monto Emitido	Saldo a Capital	Listado Bursátil
B-1	Libor (3) + 6.00% (tasa mínima de 12% y sin tasa máxima)	99 años	9-may-11	30,000,000	30,000,000	INDA1200000599B
B-2	Libor (3) + 6.00% (tasa mínima de 12% y sin tasa máxima)	99 años	25-nov-14	20,000,000	20,000,000	INDA12000001199B
				<b>Total</b>	<b>50,000,000</b>	

- b) Los Bonos Subordinados o Serie B son obligaciones subordinadas, no garantizadas por activos o derechos específicos y sin privilegios especiales. En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados y estos a su vez tendrán preferencias sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este.

**Suspensión de Pago de Intereses para los Bonos Subordinados (Serie B):** Los intereses de los Bonos Subordinados podrán ser suspendidos una o más veces, a opción del Emisor, en cualquier momento. En el caso de suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados, los mismos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión determinado por el Emisor. La suspensión no podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso previo y por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a los Tenedores Registrados mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

- c) Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley, el Emisor no tiene

*me*

*34*

restricciones en cuanto, recompra de acciones o disminución de capital. El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipadamente los Bonos, en forma parcial o total, en cualquier momento después de cumplidos los cinco años desde la Fecha de Oferta de la respectiva sub serie (Serie B) a redimir, únicamente por el saldo a capital de los Bonos. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención. Cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación de una sub serie constituyen la Mayoría de los Tenedores Registrados de dicha sub serie. Para efectos de esta Emisión de Bonos y en el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Rotativos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría. Los montos insolutos de Bonos Subordinados emitidos y en circulación no contarán para el cálculo de la mayoría de los Tenedores Registrados para propósitos de modificaciones a los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Rotativos. Luego de cancelados o redimidos los Bonos Rotativos, cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo a capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación de una sub serie constituyen la Mayoría de los Tenedores Registrados para efectos de dicha sub serie. En el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de cualquier sub serie de los Bonos Subordinados luego de cancelados o redimidos los Bonos Rotativos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Comisión Nacional de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Comisión Nacional de Valores.

- d) Los siguientes eventos constituirán un Evento de Incumplimiento de la emisión de Bonos:

Mientras se encuentren emitidos y en circulación Bonos Rotativos, los siguientes eventos constituirán un Evento de Incumplimiento:

- i) Si el Emisor o el Fiador no pagase por más de diez (10) días hábiles cualquiera suma de interés o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a un Bono.
- ii) Si el Emisor o el Fiador fuese disuelto o entrase en estado de liquidación voluntaria o forzosa o perdiese la licencia requerida para ejercer sus operaciones.
- iii) Si el Emisor o el Fiador incumpliera por más de diez (10) días hábiles cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión.
- iv) Si cualquiera de las fincas o bienes que se lleguen a dar en hipoteca a favor del Fideicomiso para cubrir el saldo adeudado por razón de los Bonos de esta Emisión, resulta secuestrada, embargada o en cualquier otra forma perseguida, y tales procesos o medidas no son afianzadas una vez transcurridos quince (15) días calendarios de haberse interpuesto la acción correspondiente.
- v) Si se inicia un proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o liquidación en contra del Emisor o el Fiador Solidario.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha en que cualquier Tenedor Registrado o el Fiduciario notifiquen por escrito al Emisor y al Fiduciario del correspondiente Evento de Incumplimiento, el Fiduciario, con el acuerdo de Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del saldo total a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación de la Emisión, podrá:

- i) emitir una declaración de plazo vencido (la "Declaración de Plazo Vencido"), la cual deberá ser notificada por escrito al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados, por la cual se declararán todos los Bonos Rotativos de

*me*

*94*

la Emisión de plazo vencido y se exigirá al Emisor el pago inmediato de capital e intereses de los mismos y en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos Rotativos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito y sin necesidad de resolución judicial previa; y

- ii) solicitar al Emisor o al Fiador que haga un aporte extraordinario por declaración de plazo vencido al Fideicomiso de Garantía por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Rotativos.

Luego de cancelados o redimidos anticipadamente los Bonos Rotativos y mientras existan Bonos Subordinados emitidos y en circulación de la presente Emisión, constituirán Eventos de Incumplimiento de los Bonos de dicha Serie las arriba listadas con relación a los Bonos Rotativos con excepción del numeral iv) que aplican únicamente cuando existan Bonos Rotativos emitidos y en circulación. A tales efectos, en caso que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando Tenedores Registrados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo a capital total de los Bonos Subordinados en ese momento emitidos y en circulación, lo soliciten, podrá, en nombre y representación de dichos Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, i) expedir una declaración de plazo vencido, la cual será comunicada al Emisor y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos Subordinados se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y ii) solicitar al Emisor que haga un aporte extraordinario de dinero en efectivo al Agente de Pago, Registro y Transferencia por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados.

- e) Los Bonos Subordinados (Serie B) son obligaciones subordinadas no acumulativas, no garantizadas por activos o derechos específicos y sin privilegios especiales. Los Bonos de la Serie B de la presente emisión no estarán garantizados por la Fianza solidaria de Rey Holdings Corp. Finalmente, los Bonos de la emisión estarán respaldados por el crédito general del Emisor. No existirá una reserva o fondo de amortización, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor.

**Oferta Pública de Bonos Corporativos por US\$ 250,000,000.00 - Resolución SMV No. 418-18 de 17 de septiembre de 2018.**

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Monto emitido y en circulación (al 30.09.18)	Listado Bursátil
Bonos Corporativos Serie A	17-sep-28	116,000,000	116,000,000	

- a) Mediante Resolución No. SMV 418-18 del 17 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Inmobiliaria Don Antonio, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos cincuenta millones de dólares (US\$ 250,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US\$ 1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.
  - i) Los bonos están garantizados por fianza solidaria de Rey Holdings Corp. y Fideicomiso Irrevocable de garantía que está constituido con BG Trust Inc., que contendrá, entre otras:
  - ii) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;

*me*

*34*

- iii) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;
- iv) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
- v) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertos Bienes Inmuebles del Emisor;
- vi) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles;
- vii) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo e tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

ME

94

**II PARTE: Resumen Financiero**

**INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

Estado de situación financiera	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Ventas Netas	660,824,175	682,791,822	618,570,652	703,459,099
Margen Operativo	156,473,957	163,709,480	146,044,926	158,045,046
Gastos Generales y Administrativos	146,425,404	144,580,175	155,088,170	145,055,811
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-24,701,301</b>	<b>-945,630</b>	<b>-26,902,288</b>	<b>20,095,072</b>
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción			-17	12.7
Depreciación y Amortización	17,714,514	16,234,653	17,137,865	13,587,144
Utilidades o pérdidas no recurrentes*	15,976,472	0	-16,057,666	0

\*Utilidades o pérdidas no recurrentes: para el año fiscal 2019 se incurrieron en ajustes contables por US\$ 16 millones

que no representaron una salida de dinero.

Balance general	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Activo Circulante	104,864,101	108,673,655	87,285,466	91,859,306
Activos Totales	400,699,244	408,496,704	382,768,405	378,170,425
Pasivo Circulante	190,389,392	176,709,552	225,860,225	173,940,726
Pasivo a Largo Plazo	193,183,452	183,406,521	107,577,895	125,492,595
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	16,729,230	16,729,220	16,729,220	16,729,220
Utilidades Retenidas (neto de Imp. Co)	397,170	31,651,411	32,601,065	62,007,884
Patrimonio Total	17,126,400	48,380,631	49,330,285	78,737,104

Razones financieras	30-sep-19	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16
Dividendo / Acción	0	0	14.8	14.8
Pasivo Total / Patrimonio	22.40	7.44	6.76	3.80
Capital de Trabajo	-85,525,291	-68,035,897	-138,574,759	-82,081,420
Razón Corriente	0.55	0.61	0.39	0.53
Utilidad Operativa/Gastos Fin. (Netos)	-1.54	-0.07	-2.48	2.52

**III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al Informe de Actualización Anual los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias, para el año fiscal terminado al 30 de septiembre de 2019. Los estados financieros consolidados del Emisor y Subsidiarias para los años fiscales 2018 y 2017 fueron auditados por Deloitte.

*me*

*94*



#### **IV PARTE: ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

Rey Holdings Corp., fiador de la emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A., mantiene registro de sus acciones comunes ante la Comisión Nacional de Valores. Favor referirse al Informe de Actualización Anual al 30 de septiembre de 2019 de Rey Holdings Corp.

#### **V PARTE: ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO.**

Se hace referencia al informe emitido por la calificadora de Riesgo Fitch Ratings con fecha 16 de septiembre de 2019 donde Fitch Ratings bajó las siguientes calificaciones de Inmobiliaria Don Antonio, S. A, y Subsidiarias:

Calificación Nacional de Largo Plazo en escala nacional de Panamá a 'A+ (pan)' desde 'AA-(pan)', Perspectiva revisada a Negativa desde Estable;

Calificación Nacional de Largo Plazo, en escala nacional de Panamá del Programa de Bonos Garantizados de 2018 (Series A y B) por USD175 millones a 'AA-(pan)' desde 'AA (pan)';

Calificación Nacional de Largo Plazo en escala nacional de Panamá del Programa de Bonos Subordinados de 2018 (Serie C) por USD75 millones a 'BBB+ (pan)' desde 'A-(pan)'.

#### **VI PARTE: DIVULGACIÓN**

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual mediante su inclusión en la página de internet de la Cadena de Supermercados Rey de acceso público en: [www.gruporey.com.pa](http://www.gruporey.com.pa), Sección de Finanzas. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Anual es el 30 de diciembre de 2019.

#### **VII PARTE: DECLARACIÓN JURADA**

Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

Panamá, 27 de diciembre de 2019

Representante Legal:



---

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

