

**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 2020

**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: 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. 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: 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 410 del 27 de enero de 1966, de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita al folio 117615 (S) de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 31 de enero de 1966. La existencia de la sociedad es perpetua.

2. Domicilio comercial: Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá.

Apartado postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá

Correo electrónico: reyholdings@smrey.com

Teléfono: 270-5500

Facsimil: 270-0887

3. Durante el año fiscal 2016, Inmobiliaria Don Antonio, S.A., emitió la Serie B-2 de la Serie B (Bonos Subordinados) de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de hasta US\$ 100,000,000 autorizada mediante Resolución SMV-51-12 de 15 de febrero de 2012 de la Superintendencia del Mercado de Valores).

Durante el año fiscal 2020 el Emisor, emitió la Serie C subordinada de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de hasta US\$ 275,000,000 autorizada mediante Resolución No. SMV 364-2020 de 14 de agosto de 2020). La totalidad del capital de los bonos subordinados emitidos al 30 de septiembre de 2020 y en circulación era de:

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento	Monto Emitido	Saldo a Capital
B-2	Tasa fija de 12%	99 años	11/25/2114	20,000,000	20,000,000
C	Tasa fija de 12%	30 años	28/08/2050	35,320,000	35,320,000
Total				55,320,000	55,320,000

A su vez, en agosto de 2020 el Emisor, emitió la Serie A de los Bonos Corporativos (Oferta Pública de US\$ 275,000,000.00 autorizada mediante Resolución No. SMV 364-2020 de 14 de agosto de 2020). Al 30 de septiembre de 2020 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	LIBOR3M + 3.625%, min 5.0%	10 años	8/28/2030	140,000,000	140,000,000

4. Durante el año fiscal 2020 el Emisor realizó la apertura de un nuevo supermercado Rey ubicado en Brisas Norte y un formato nuevo con 2 tiendas llamado Farma Ahorro. Estas aperturas han significado empleos para más de 60 personas.

5. Durante el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2020, la empresa realizó importantes inversiones de capital, destacándose la compra de un terreno para la construcción de un centro de distribución además de propiedades inmobiliarias, mobiliario y equipos. 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. Las nuevas inversiones de capital realizadas en el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2020 se encuentran ubicadas en el territorio nacional y su financiamiento provino principalmente de la capitalización del accionista mayoritario y el flujo de caja generado por las operaciones del Grupo Rey.
6. A continuación, se presenta un cuadro de los pasivos y patrimonio de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2020:

30 de septiembre de 2020		
Pasivos corrientes		
Pasivos por arrendamientos	6,372,218	No garantizado
Bonos emitidos	1,689,115	Garantizado
Cuentas por pagar comerciales y otras	118,964,899	No garantizado
Cuentas por pagar cías afiliadas y relacionadas	36,252,095	No garantizado
Obligaciones acumuladas	6,721,944	No garantizado
Ingresos diferidos	2,102,951	No garantizado
Pasivos por impuestos corrientes	66,262	No garantizado
Total de pasivo corrientes	172,169,484	
Pasivos no corrientes		
Pasivos por arrendamientos	88,078,319	No garantizado
Bonos emitidos	137,708,486	Garantizado
Bonos subordinados	55,320,000	Garantizado
Pasivos por impuesto diferido	15,119,350	No garantizado
Provisión pérdida por deterioro	6,199,333	No garantizado
Provisión para prima de antigüedad	6,446,543	No garantizado
Total de pasivos no corrientes	308,872,031	
Total de pasivos	481,041,515	
Patrimonio	37,251,325	
Relación pasivos / patrimonio	12.9	

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, Scotiabank y Banco Nacional.

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 2020, se encontraba en posesión de un solo accionista, Empresas Rey, S.A.

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%

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).

Por tanto, las personas controladoras del Emisor son:

Nombre: Corporación Favorita C.A.
Número de acciones: 27,540,521
Porcentaje accionario: 76.37% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor

4. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

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 2020, se encontraba en posesión de un solo accionista, Empresas Rey, S.A.

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 2020, 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 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 2020, se encontraba en posesión de un solo accionista, Empresas Rey, S.A.

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 y Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo las cadenas Metro Plus y Farma Ahorro. Actualmente, las oficinas administrativas del Emisor se encuentran ubicadas en Avenida Nicanor de Obarrio, calle Ramón Real, San Francisco, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Rey, corregimiento de San Francisco, 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, Metro Plus y Farma Ahorro; 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. 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 ochenta empresas y/o servicios públicos; igualmente mediante alianzas o convenios con terceros se ha desarrollado servicios como: relojería; cerrajería, comida rápida, teléfonos celulares, casas de empeño, oficinas Unión Fenosa, 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.

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 la industria son: precio, surtido, 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 2020 (cierre al 30 de septiembre) por US\$ 675 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 y un (31) 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. Santa María
16. Costa del Este
17. Parque Lefevre
18. Brisas Norte

Panamá Oeste:

19. Arraijan
20. Chorrera
21. Costa Verde Chorrera
22. Vista Alegre
23. Coronado

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. La Siesta, Tocumén
11. Pedregal 2
12. Santa Fe

Panamá Oeste:

13. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano Chorrera)

Chiriquí:

14. La Concepción

Los Santos:

15. Las Tablas

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

Panamá:

1. Betania
2. Calle 50
3. Chanis
4. Obarrio
5. Tocumen
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. Cincuentenario
19. Business Park (Costa del Este)
20. Plaza Galápagos (Ave. Domingo Díaz, frente a Villa Lucre)
21. Vía España (Edificio Tula a lado de la estación Vía Argentina)
22. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano)
23. Punta Pacífica
24. Villa Zaíta (Metro Express)
25. Vallarino (zona bancaria)
26. Royal Blue
27. Bella Vista

Herrera:

28. Chitré

La Cadena Farma Ahorro: cuenta con dos (2) puntos de venta con la siguiente distribución geográfica:

Panamá:

1. Ave. Central
2. Calidonia

En los meses subsiguientes al cierre del período fiscal se inauguraron en la provincia de Panamá la Farma Ahorro Plaza Márquez y Paitilla.

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, Tiendas de Conveniencia ZAZ, Metro Plus y Farma Ahorro), de acuerdo a estimaciones de la empresa, el Grupo 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.
- 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 valores registrados en la Superintendencia de Valores, 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:

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 Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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 Superintendencia del Mercado 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

Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: conforme al artículo 335 del título XVI del texto único del decreto ley No.1 del 8 de julio de 1999 (con las correspondientes modificaciones legales) estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

La compra de valores registrados en la Superintendencia por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente les compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Impuesto de timbre: a partir del primero de enero del año dos mil, no causarán impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia, así como tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquiera forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

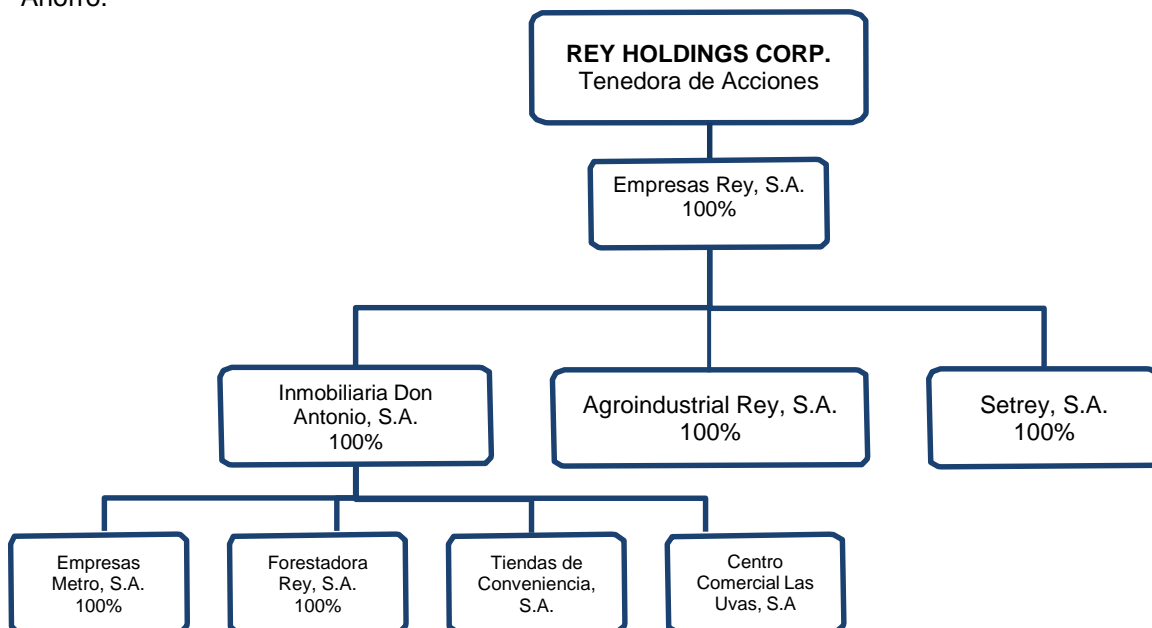
9. Litigios Legales

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, la cadena Metro Plus y las Farma Ahorro.



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 2020 (neto de depreciación) el 44% del total de activos consolidados. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	66,072,863	0	66,072,863
Edificio	121,883,879	32,734,599	89,149,280
Mejoras	69,016,756	36,089,451	32,927,305
Planta, Equipos y Autos	141,524,034	104,305,597	37,218,437
Construcciones en proceso	5,557,963	0	5,557,963
Total	404,055,495	173,129,647	230,925,848

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 2020, se mantienen en garantía bajo la figura de hipotecas, terrenos y edificaciones con valor de mercado aproximado de US\$ 200 millones para garantizar préstamos y bonos del Grupo Rey.

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, pago de servicios, fotocopiado, salón de belleza, 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 de 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 tickets 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.

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 y Tiendas de Conveniencia ZAZ y farmacias bajo las cadenas Metro Plus y Farma Ahorro. 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 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
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(27,946,443)	15,145,592
Inversión en activos fijos e intangibles:	(23,331,741)	(11,063,360)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento neto:	48,443,022	(7,102,055)
Dividendos y otros:	(12,046)	(26,703)
Dividendos pagados	0	0
Impuesto complementario	(12,046)	(26,703)
Generación de caja del período	(2,847,208)	(3,046,526)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	13,533,316	16,579,842
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del trimestre	10,686,108	13,533,316

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\$ 43 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 nuevas tiendas (iii) disminución en las cuentas por pagar a relacionadas producto de la capitalización de US\$ 35 MM.

Inversión en activos fijos e intangibles: La variación en las actividades de inversión obedece a la adquisición de un terreno para la construcción de un nuevo centro de distribución que consolidará la operación actual.

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 de corto plazo, 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 al cuarto trimestre del año fiscal 2020 sumaron US\$ 675 MM, monto que representa un crecimiento de 2.1 % comparado con los US\$ 661 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 el 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\$ 10.2 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\$ 25.5 MM, generando un margen EBITDA de 3.8%.

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 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.

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

A. Identidad

1. Directores y dignatarios

Andrew Wright: Director – Presidente

Nacionalidad: Ecuatoriana
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: Ecuatoriana
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: Ecuatoriana
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: Ecuatoriana
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: Ecuatoriana
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: Ecuatoriana
Fecha de nacimiento: 16 de diciembre de 1969
Domicilio comercial: Jipijapa, Juan de Ascaray # 355 y Amazonas Edificio Tventas, Quito – Ecuador
Apartado postal: 170517 Quito, Pichincha, Ecuador
Correo electrónico: samia@tventasec.com
Teléfono: +593-022-448850

David Wright: Director

Nacionalidad: Ecuatoriana
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: Oficina administrativa Rey Calle 50
Correo electrónico: ilizarza@itag.com.pa
Teléfono: 301-7685

Nicholas Psychoyos Tagarópulos: Director

Nacionalidad: Panameña
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: Panameña
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: Oficina administrativa Rey Calle 50
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: Oficina administrativa Rey Calle 50
Apartado postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: jazofeifa@smrey.com
Teléfono: 270-5500
Facsímil: 270-0887

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

Nacionalidad: Colombiana
Fecha de nacimiento: 06 de febrero de 1986
Domicilio comercial: Oficina administrativa Rey Calle 50
Apartado postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: jpduran@smrey.com
Teléfono: 270-5500
Facsímil: 270-0887

José Christian Higa: Vicepresidente de Supply Chain

Nacionalidad: Peruana
Fecha de nacimiento: 23 de enero de 1978
Domicilio comercial: Oficina administrativa Rey Calle 50
Apartado postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: chiga@smrey.com
Teléfono: 270-5500
Facsímil: 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: Oficina administrativa Rey Calle 50
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

Al 30 de septiembre de 2020 el gerente de la auditoría interna del Emisor es el señor Paúl Reinoso.

Domicilio comercial: Oficina administrativa Rey Calle 50
Apartado postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: preinoso@smrey.com
Teléfono: 270-5500
Facsimil: 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 2020 fue de US\$ 1,762,613 (US\$ 1,968,863 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019).
3. En el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2020 se pagaron en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$ 71,289,573 (US\$ 64,516,812 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019).
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 2020 fue de US\$ 1,256,797 (US\$ 1,227,586 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2019).

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 Superintendencia de Mercado 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 2020 el Emisor contaba con 4,811 colaboradores. Aproximadamente 2,918 laboraban en el área de Panamá Metro, 569 en Panamá Oeste, 747 en Chiriquí, 350 en Colón, 60 en Veraguas, 79 Coclé, 58 en Bocas del Toro, 16 en Herrera y 14 en Los Santos. La mayoría (63%) 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.

D. Negocios o contratos con partes relacionadas

	30-Sep-20	30-Sep-19
Transacciones comerciales de bienes y servicios		
Ventas	0	2,237,497
Compras	23,923,323	3,514,968
Alquileres	0	1,089,062
Servicio de vigilancia	36,944	2,470,591
Transacciones comerciales		
Cuentas por cobrar:		
Set Rey, S.A.:		
Saldos adeudados por partes relacionadas	4,509,777	3,916,255
Corporación Favorita, C.A.:		
Saldos adeudados por partes relacionadas	0	88,528
Cuentas por pagar:		
Empresas Rey, S.A.:		
Saldos adeudados a partes relacionadas	10,609,945	10,608,547
Agroindustrial, S.A.:		
Saldos adeudados a partes relacionadas	13,089,985	8,440,915
Rey Holdings Corp.:		
Saldos adeudados a partes relacionadas	7,298,714	34,728,668
WRT World Enterprises:		
Saldos adeudados a partes relacionadas	4,782,838	2,064,043
WS & Asociados Panamá, S.A.:		
Saldos adeudados a partes relacionadas	213,647	179,950
Corporación Favorita C. A		
Saldos adeudados a partes relacionadas	256,966	0
Deudas con partes relacionadas		
Bonos subordinados	55,320,000	50,000,000
Cuentas por pagar accionista	0	30,000,000
Otras transacciones con partes relacionadas		
Transacciones:		
Servicios de vigilancia		2,470,591

E. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, las transacciones con Directores y Ejecutivos se presentan a continuación:

Compensación del personal clave de la gerencia	30-Sep-20	30-Sep-19
Beneficios a corto plazo	1,762,613	1,927,363

F. 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.

IV. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la estructura de capitalización al 30 de septiembre de 2020

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	1,582,423	NA	NA

2. Títulos de deuda

Tipo de valor y clase	Vencimiento	Monto emitido	Monto emitido y en circulación (al 30-9-2020)	Listado Bursátil
Bonos corporativos				
Serie A	28-Ago-30	140,000,000	140,000,000	INDA0500000830A
Bonos subordinados				
C	28-Nov-50	35,320,000	35,320,000	INDA1200000850C
B-2	25-Nov-2114	20,000,000	20,000,000	INDA1200001199M

B. Descripción y derechos de los títulos

1. Capital accionario

- a)
 1. Acciones autorizadas: 2,000,000 de acciones comunes
 2. 1,582,423 acciones comunes totalmente pagadas y liberadas
 3. Acciones comunes con un valor nominal de diez dólares (US\$ 10.00) cada una
 4. No existen acciones suscritas no pagadas
 5. Durante el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2020 se mantuvo en 1,582,423 el número de acciones emitidas y en circulación
- b) A la fecha, no existen acciones del Emisor que no representen capital.
- c) A la fecha, el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.
- d) Al 30 de septiembre de 2020, existen 417,577 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:

1. Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad.
2. Cada acción otorga a su titular el derecho a voz y voto en las reuniones de accionistas del Emisor.
3. Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad.
4. Todas las acciones tienen derecho a una participación igual en la distribución final en caso de disolución y liquidación del Emisor.
5. No se cuenta con cláusulas de redención o fondos de amortización.
6. 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.

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento final	Monto emitido	Saldo a capital	Listado bursátil
B-2	Tasa fija 12%	99 años	25-Nov-2114	20,000,000	20,000,000	INDA1200001199M

Oferta Pública de Bonos Corporativos por US\$ 275,000,000.00 - Resolución No. SMV 364-2020 de 14 de agosto de 2020.

Serie	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento final	Monto emitido	Saldo a capital	Listado bursátil
A	LIBOR 3M + 3.625%, mínimo 5.0%	10 años	28-Ago-30	140,000,000	140,000,000	INDA0500000830A
C	Tasa fija 12%	30 años	28-Nov-50	35,320,000	35,320,000	INDA1200000850C

II. PARTE: Resumen Financiero

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de situación financiera	30-Sep-20	30-Sep-19	30-Sep-18	30-Sep-17
Ventas netas	674,949,814	660,824,175	682,791,822	618,570,652
Margen operativo	176,059,270	156,473,957	163,709,480	146,044,926
Gastos generales y administrativos	140,267,927	146,425,404	144,580,175	155,088,170
Utilidad neta	(14,863,029)	(24,701,301)	(945,630)	(26,902,288)
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por acción	(9.4)	(15.6)	(0.6)	(17.0)
Depreciación y amortización	27,867,873	17,714,514	16,234,653	17,137,865
Utilidades o pérdidas no recurrentes*	0	15,976,472	0	(16,057,666)

*Utilidades o pérdidas no recurrentes: para el año fiscal 2019 se incurrieron en ajustes contables por US\$ 15.9 millones que no representaron una salida de dinero.

Balance general	30-Sep-20	30-Sep-19	30-Sep-18	30-Sep-17
Activos totales	518,292,840	400,699,244	408,496,704	382,768,405
Pasivo a largo plazo	481,041,515	193,183,452	183,406,521	107,577,895
Capital pagado	51,729,230	16,729,230	16,729,220	16,729,220
Utilidades retenidas (neto de Imp. Co)	(14,477,905)	397,170	31,651,411	32,601,065
Patrimonio total	37,251,325	17,126,400	48,380,631	49,330,285

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

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 2020. Los estados financieros consolidados del Emisor y Subsidiarias para los años fiscales 2020, 2019 y 2018 fueron auditados por Deloitte.

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 Superintendencia de Mercado de Valores. Favor referirse al informe de actualización anual al 30 de septiembre de 2020 de Rey Holdings Corp.

Corporación Favorita C.A. es garante de la emisión de bonos corporativos 2020 por lo cual se adjunta los estados financieros correspondientes al 30 de diciembre de 2019.

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

Se hace referencia al informe emitido por la calificadora de Riesgo Fitch Ratings con fecha 17 de abril de 2020 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 'A+(pan)', perspectiva revisada a estable desde negativa.

Calificación nacional de largo plazo, en escala nacional de Panamá del programa de bonos garantizados de 2020 (Series A y B) por US\$ 175 millones en 'A+(pan)'.

Calificación nacional de largo plazo en escala nacional de Panamá del programa de bonos subordinados de 2020 (Serie C) por US\$ 100 millones en 'BBB(pan)'

VI. PARTE: DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el informe de actualización anual mediante su inclusión en la página de internet de Grupo Rey de acceso público en: www.gruporey.com.pa, sección de finanzas.

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, 29 de diciembre de 2020

Representante legal:



Andrew Wright Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.