

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 2018

**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\$250MM.
Resolución No.SMV-418-18 de
17 de septiembre de 2018

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

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 : 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 : reholdings@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsimil : 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). Al 30 de septiembre de 2018 la totalidad del capital de los Bonos emitidos fueron cancelados.

A su vez, durante el año fiscal 2016, Inmobiliaria Don Antonio, S.A., empresa controlada por el Emisor, 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). Al 30 de septiembre de 2018 se había cancelado la totalidad del capital de los Bonos Hipotecarios Rotativos, el saldo a 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	5/9/2111	30,000,000	30,000,000
B-2	Libor (3) + 6.00%	99 años	11/25/2114	20,000,000	20,000,000
				Total	50,000,000

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 2018 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
				Total	116,000,000

Durante el año fiscal 2018 el Emisor realizó la apertura de las siguientes tiendas: Supermercado Rey Costa del Este, Metro Plus Vallarino y Mr. Precio Pedregal 2. Estas aperturas han significado empleos para más de 150 personas.

me

MA

4. Durante el período fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018, empresas Subsidiarias controladas por el Emisor realizaron importantes inversiones de capital, destacándose la compra de propiedades inmobiliarias, mobiliario y equipos por un monto mayor a US\$ 17 millones. Las inversiones realizadas son dirigidas principalmente a la expansión y modernización de las cadenas de Supermercados Rey, Romero y la cadena 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 2018 se encuentran ubicadas en el territorio nacional y su financiamiento provino principalmente del flujo de caja generado por las operaciones del Grupo Rey, nuevos recursos por financiamiento a través del mercado de valores de Panamá.
5. A continuación, se presenta un cuadro de Capitalización y Endeudamiento de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2018:

Pasivos Corrientes	30-sep-18	
Préstamos	5,853,608	Garantizado
Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras	134,997,395	No garantizado
Cuentas por Pagar Cias Afiliadas y Relacionadas	33,854,630	No garantizado
Ingresos Diferidos	1,999,415	No garantizado
Pasivo por impuesto corrientes	4,504	No garantizado
Total de Pasivo Corrientes	176,709,552	
Pasivos No Corrientes		
Bonos Emitidos	116,000,000	Garantizado
Bonos Subordinados	50,000,000	No garantizado
Pasivos por Impuesto Diferido	13,647,611	No garantizado
Provisión para Prima de Antigüedad	5,698,689	No garantizado
Total de Pasivos No Corrientes	185,346,300	
Total de Pasivos	362,055,852	
Patrimonio	48,380,631	
Relación Pasivos / Patrimonio	7.5	

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

Contingencias:

El Emisor, en conjunto con empresas controladas por Rey Holdings Corp, son garantes de la emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's) de Empresas Tagarópulos, S.A. (afiliada) hasta por la suma de US\$ 6.0 millones; emisión autorizada por la Comisión Nacional de Valores en 1999. Al 30 de septiembre de 2018 el saldo de VCN's emitido y en circulación era de US\$ 3.7 millones.

me

MA

Durante el período fiscal terminado al 30 de septiembre de 2018, no ha habido oferta de compra o intercambio por terceras partes respecto de las acciones del Emisor. B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1. A la fecha, no existen negocios o contratos entre el Emisor y sus Directores ó Dignatarios, salvo contratos de trabajo o contratos bajo el plan de opción de compra de acciones de Rey Holdings Corp. a favor de Directores que actúan como Ejecutivos del Emisor.
2. 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.
3. 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 2018, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp..
4. No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
5. 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.
6. A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.
7. 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 2018, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp..
8. 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.

me

MA

C. 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 Metro Plus, la cual ha evolucionado a tiendas de conveniencia. 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 de Negocios

A través de los años, el Grupo Rey que opera las cadenas de Supermercados Rey, Supermercados Romero, Mr. Precio y Metro Plus, se ha diversificado en una 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. En cuanto a servicios, el Grupo Rey ha desarrollado una serie de servicios de valor agregado tales como servicios de: 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.

2. Descripción de la Industria

La Actividad de Supermercados en Panamá es una industria competitiva. En la República de Panamá, existen 10 cadenas de supermercados importantes (El Rey, Romero, Super 99, Machtetazo, Xtra, Riba Smith, El Fuerte, Mr. Precio, Súper Barú, Súper Carnes) 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 2018 (cierre al 30 de septiembre) por US\$ 683 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

Panamá Oeste:

20. Arraijan
21. Chorrera
22. Costa Verde Chorrera

Colón:

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

Coclé:

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

Veraguas:

29. Santiago

Chiriquí:

30. 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 trece (13) 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

Chiriquí:

13. La Concepción

La Cadena **Metro Plus**: cuenta con veintisiete (27) puntos de venta con la siguiente distribución geográfica:

Panamá:

1. Bethania
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. Cangrejo
13. Costa del Este

14. Paitilla
15. Transístmica
16. San Francisco
17. Versalles
18. Coronado
19. Villa de las Fuentes
20. Business Five (Costa del Este)
21. Plaza Galápagos (Ave. Domingo Díaz, frente a Villa Lucre)
22. Vía España (Edificio Tula a lado de la parada del metro)
23. Vista Mar (Frente al Nicolás Solano)
24. Vía España (entrada al Cangrejo)
25. Villa Zaíta (Metro Express)
26. Vallarino

Herrera:

27. 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 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
- 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

Ver Capítulo VI Tratamiento Fiscal de este informe.

10. Litigios Legales

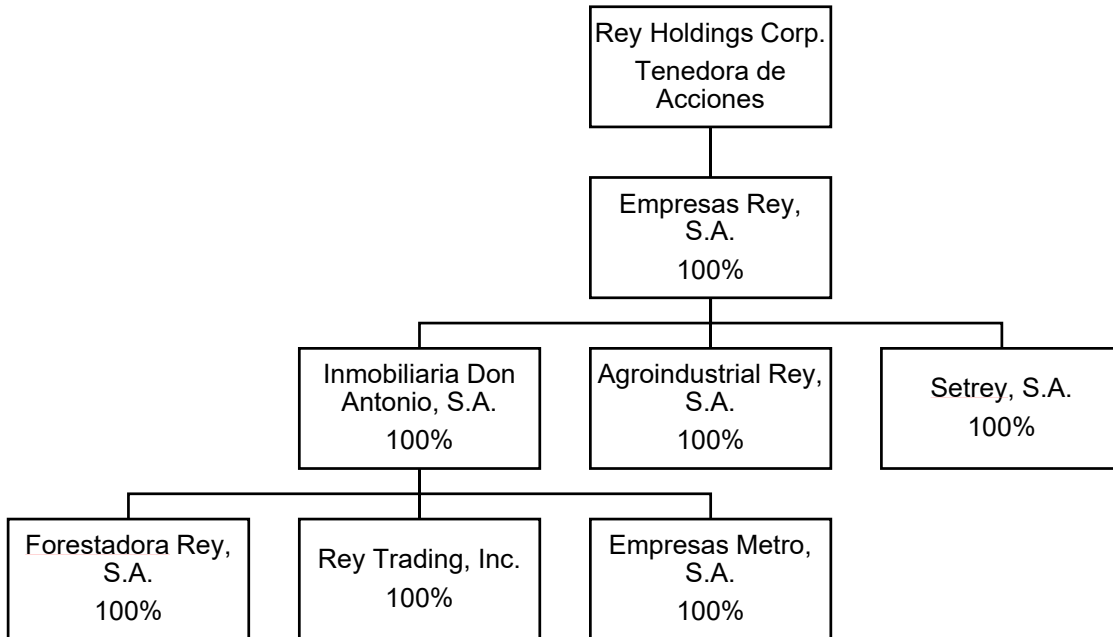
A la fecha de este informe, El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos derivados de sus operaciones ordinarias y que de ser resueltos adversamente no afectarían o incidirían significativamente en el negocio o condición financiera del Emisor.

D. 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., Rey Trading, Inc. 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 y la cadena Metro Plus. El Emisor y todas las empresas controladas por ella, con excepción de Rey Trading, Inc., han sido constituida bajo la jurisdicción panameña y tienen su domicilio en Panamá. Rey Trading, Inc. ha sido constituida bajo la jurisdicción de los Estados Unidos de América y tiene su domicilio en la Ciudad de Miami, Florida.

Organigrama



me

MA

E. 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 2018 (neto de depreciación) el 62% del total de activos consolidados. Estos se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

	Costo	Depreciación	Valor Neto en Libros
Terreno	56,642,819	0	56,642,819
Edificio	110,614,213	26,826,659	83,787,554
Mejoras	58,948,998	25,219,964	33,729,034
Planta, Equipos y Autos	124,399,666	83,586,130	40,813,536
Construcciones en proceso	9,342,447	0	9,342,447
Equipo bajo Arrendamiento Financiero	2,374,581	1,997,701	376,880
Total	362,322,724	137,630,454	224,692,270

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 2018, 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.

F. 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.

G. 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 hasta de 24 horas, 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, Romero, Metro y Mr. Precio, siguiendo la tendencia en la industria de supermercados a nivel

me

MA

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.

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 y farmacias bajo la cadena Metro Plus. El siguiente análisis se basa en los estados financieros consolidados interinos de Inmobiliaria Don Antonio, S.A. y Subsidiarias para el periodo de 12 meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

A. Liquidez

A continuación se presenta un resumen del flujo de efectivo del Emisor para el año fiscal 2018 en comparación con el mismo período del año anterior.

Flujo de efectivo	30-sep-18	30-sep-17
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	11,465,447	(2,822,091)
Inversión en activos fijos e intangibles:	(16,972,427)	(28,690,893)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento net	14,802,834	31,138,858
Dividendos y otros:	(4,024)	(2,504,531)
Dividendos pagados	-	(2,088,060)
Impuesto complementario	(4,024)	(416,471)
Generación de caja del período	9,291,830	(2,878,657)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	8,277,884	11,156,541
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	17,569,714	8,277,884

*El efectivo y equivalente al final del período (US\$ 17.5 MM) no considera US\$ 1.8 MM 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 incrementó en este periodo en comparación con el mismo del año anterior dado que las ventas crecieron un 10.4% (crecimiento de mismas tiendas en 3%) y el resultado operativo de la compañía mejoró significativamente al generar un EBITDA de US\$ 30.1 MM. Esta mejora en las ventas y la rentabilidad del negocio se debe principalmente a las iniciativas implementadas desde mediados del año 2017, objetivos que se han ido cumpliendo, en donde se mejoró sustancialmente (i) la competitividad en precios, (ii) la disponibilidad de productos, y (iii) un surtido más adecuado en las tiendas. Adicionalmente, las siete (7) tiendas que se encontraban en construcción ya entraron en su totalidad en operación, (iv) promociones estratégicas que generaron una venta incremental y han empezado a generar flujo de caja.

me

M

Inversión en activos fijos e intangibles: durante el año 2017 la compañía se encontraba en proceso de construcción de las siete (7) tiendas que actualmente están en su primer año de operación. Durante este año se culminó la construcción de la tienda No.27 del formato Metro Plus ubicada en el Edificio Vallarino.

Financiamiento: al cierre del año fiscal la compañía ha reorganizado todas sus obligaciones de corto plazo mediante una emisión de bonos públicos a largo plazo (10 años) por US\$ 116 MM. Mediante esta reorganización de la deuda financiera se logró alargar la vida promedio de las obligaciones financieras, lo que significa una disminución en las amortizaciones de deuda en el corto y mediano plazo. Todo lo anterior asegura la liquidez para dar cumplimiento a los compromisos de deuda y compromisos operacionales durante el año fiscal 2018 Dada la restructuración de la deuda para el año fiscal 2019 la compañía cuenta con un período de gracia de un año donde no va realizar mayores amortizaciones.

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 y emisión de bonos públicos

La deuda financiera de la Compañía (sin incluir los bonos subordinados con compañías relacionadas) es de US\$ 121.8 MM al cierre de septiembre de 2018.

Al cierre de septiembre de 2018 el patrimonio de la Compañía se ubica en US\$ 48.3 MM.

C. Resultados de las Operaciones

Resultados al cierre del tercer trimestre del año fiscal 2018 (septiembre 2018)

Las ventas netas acumuladas del año fiscal 2018 sumaron US\$ 682.7 MM, monto que representa un crecimiento de 10.4% comparado con los US\$ 618.5 MM en ventas registrados el año anterior. El margen bruto aumentó a 24.0% para este año fiscal comparado con 23.6% para el año fiscal 2017. El crecimiento en ventas produjo que la ganancia bruta se incrementara un 17% a US\$ 17.6 MM en comparación con el año fiscal 2017. Estos resultados operativos reafirman una recuperación en ventas, gracias a una mejora importante en la cadena de reabastecimiento por la estabilización de los sistemas, al igual que a una estrategia de precios competitivos que generan mayor valor a nuestros clientes, incluyendo mayores actividades promocionales, lo que asegurará la sostenibilidad de los resultados financieros.

En cuanto a otros ingresos (incluye alquileres, comisiones e ingresos varios), se han generado US\$ 11.0 MM durante este año fiscal 2018 esto representa un incremento de 19.8%, US\$ 1.8 MM más que el año fiscal 2017.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos y gastos de salarios (excluye depreciación y amortización) acumulados para el año fiscal 2018 disminuyeron en US\$ 10.5 MM a US\$ 144.5 MM. Es importante destacar que la compañía ha tenido nuevos gastos operacionales dado que se están operando 8 tiendas nuevas (arrendamientos, laborales para operar las tiendas nuevas, servicios públicos, etc.). Sin lugar a dudas, durante este año fiscal se han logrado eficiencias muy relevantes en la operación que han contribuido a la mejora en la rentabilidad del negocio. Estas eficiencias se ven reflejadas en una reducción de 390 puntos básicos cuando analizamos nuestros gastos efectivos como porcentaje de las ventas, pasando de 25.1% en el año fiscal 2017 a 21.2% en el año fiscal 2018.

La ganancia antes de intereses, depreciación e impuestos (EBITDA) acumuladas del año fiscal 2018 es de US\$ 30.1 MM, generando un margen EBITDA de 4.4% y un crecimiento de US\$ 29.9 MM comparado con el mismo período del año pasado.

Los gastos por depreciación y amortización registraron US\$ 16.2 MM para este año fiscal 2018 vs. US\$ 17.1 MM para el año fiscal 2017.

me

MA

En general, se observa una pérdida neta de US\$ 0.9 MM para el año fiscal 2018 vs. una pérdida neta de US\$ 26.9 MM para el año fiscal 2017.

D. Análisis de Perspectivas

En cuanto a la recuperación de la rentabilidad del negocio, habiendo hecho ajustes en la táctica y estrategia de cara al cliente, se empieza a observar una tendencia de mejora sostenible del año fiscal. En cuanto al objetivo trazado de la recuperación de la venta, además de un margen sostenido que apunta a una competitividad en precio altamente percibida por los clientes, ha sido más que cumplido. La compañía espera paulatinamente mantener esta misma tendencia a futuro.

El Grupo Rey seguirá enfocado en asegurar la consistencia en el servicio al cliente, mantener un nivel alto en la calidad, incrementar la disponibilidad de nuestros productos en las tiendas y mayores actividades promocionales y mejorar el surtido mediante productos de alta calidad con diversos socios 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

Nicholas Psychoyos Tagarópulos: Director - Presidente

Nacionalidad : Panameña
Fecha de Nacimiento : 20 de diciembre de 1958
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : np@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsímil : 270-0887

Cursó estudios superiores en la Southern Methodist University, Texas. Se desempeña actualmente como Gerente General del Grupo Rey. Fue Presidente de la Asociación de Comerciantes y Distribuidores de Víveres y Similares de Panamá - ACOVIPA (1990-1992), Director del Conep y Director de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá. Actualmente es Director de Towerbank, Director de Rey Holdings Corp., Empresas Tagarópulos, S.A. y Dignatario de otras empresas relacionadas al Grupo Rey.

Alexander Psychoyos : Director - vicepresidente

Nacionalidad : Norteamericana
Fecha de Nacimiento : 12 de marzo de 1930
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : tagpma@yahoo.com, ap@smrey.com y etsa@tagaropulos.com
Teléfono : 236-1616
Facsímil : 236-1612

Obtuvo su licenciatura en Ingeniería Mecánica en el Instituto Politécnico de Brooklyn, New York y en Administración de Negocios en la Universidad de Bridgeport (Conn). Es Presidente de Rey Holdings Corp. y Empresas Tagarópulos, S.A., y Vicepresidente de Tagarópulos Industrial, S.A. y Director de Islamorada International, S.A. Ex-Presidente de AMCHAM, Club Rotario de Panamá, Ejército de Salvación y la Asociación de Anunciantes de Panamá.

Igor Kanelopulos Tagarópulos: Director - Tesorero

Nacionalidad : Panameña
Fecha de Nacimiento : 6 de marzo de 1964
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : igor@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsimil : 270-0887

Obtuvo su licenciatura en Relaciones Internacionales con una asignatura menor de Administración de Negocios, en Boston University. Actualmente se desempeña como Vicepresidente del Area Comercial para el Grupo Rey. Es Presidente de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A., Director de Industrial Tagarópulos, S.A., Director de Rey Holdings, Corp., Director de Tagarópulos, S.A. y Director de Acovipa.

Brenda Moreno de López: Director - Secretaria

Nacionalidad : Panameña
Fecha de Nacimiento : 20 de enero de 1953
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : blopez@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsimil : 270-0887

Obtuvo su licenciatura en Economía en la Universidad Nacional de Panamá. Posteriormente completó una Maestría en Economía Cuantitativa en la Universidad Federal do Rio Grande do Sul en Porto Alegre, Brasil al igual que una Maestría Ejecutiva en Administración de Negocios en INCAE. Participó como miembro de la Junta Directiva de ACOVIPA y de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Emisores de Valores de Panamá.

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
Facsimil : 270-0887

Se desempeña actualmente como Gerente General del Grupo Rey. Cuenta con más de 24 años de experiencia en ventas al por menor en la cadena de supermercados Walmart Suramérica, Estados Unidos y Centroamérica. Previamente ocupó el cargo de Presidente de las compañías agroindustriales de integración vertical de Walmart.

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
Facsimil : 270-0887

Obtuvo su licenciatura en la Universidad de Fidélitas en Administración de Negocios y Finanzas. Cuenta con un Masters en Negocios Internacionales y Gerencia de la Universidad de las Américas, Master en Dirección de Marketing y Gestión Comercial de la Universidad de Barcelona, un MBA de INCAE Business School además de haber realizado el Programa de Alta Gerencia (PAG) de esta misma institución. Cuenta con más de 15 años de experiencia en ventas al por menor. Posteriormente ocupó el cargo de Subdirector Comercial encargado del área de Perecederos para Centroamérica. Ha ocupado cargos directivos en empresas multinacionales como Walmart y Nielsen.

Santiago Mangiante: Vicepresidente de Administración y Finanzas (CFO)

Nacionalidad : Argentina
Fecha de Nacimiento : 18 de noviembre de 1981
Domicilio Comercial : Vía España, Edificio Tula
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : smangiante@smrey.com
Teléfono : 270-5500
Facsimil : 270-0887

Obtuvo su MBA en el IE Business School en Madrid, España y su licenciatura en Administración de Empresas en la Universidad de Buenos Aires (UBA). Ha ocupado cargos directivos en Cencosud empresa de retail líder en Suramérica con presencia en 5 países de los cuales se desempeñó en el área de finanzas en Argentina, Chile y Perú donde llegó a ocupar el cargo de CFO durante los últimos 4 años. Dentro de sus principales logros en Cencosud cabe resaltar: la refinanciación de la deuda de corto plazo con convenios financieros más beneficiosos, participó activamente en la estrategia de la empresa, listar la compañía en NYSE (IPO), en varias adquisiciones como Carrefour Colombia, Johnson en Chile, y las cadenas de supermercados Prezunic y Bretas en Brasil.

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

Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtuvo su Masters degree en Finanzas en la Universidad del Pacífico. Cuenta con más de 15 años en la gestión de cadena de suministros. Ha laborado en empresas multinacionales del sector de consumo masivo como Procter & Gamble, InkaFarma (cadena de farmacias con más de 1,000 puntos de venta en Perú) y en su última asignación estuvo a cargo de la logística de Makro cadena de tiendas de autoservicios de venta al por mayor de insumos comerciales.

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:



Arias, Fábrega & Fábrega. El nombre del contacto principal es Andrés Rubinoff

Domicilio Comercial : PH ARIFA, pisos 9 y 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District
Apartado Postal : 0816-01098 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : arubinoff@arifa.com
Teléfono : 205-70000
Facsimil : 205-7001/02

Asesor Legal Interno

El asesor legal interno del Emisor es el Licenciado Luis Antonio Herrera con idoneidad No. 3986 del 13 de Marzo de 1998.

Domicilio Comercial: Esquina de Vía España con Vía Argentina, Edificio Corporativo Rey,
Corregimiento de Bella Vista
Apartado Postal: 0830-00682 Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: lherrera@smrey.com
Teléfono: 270-5588
Facsimil: 270- 5573

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 2018 el responsable de la auditoría interna del Emisor es el Licenciado Reynaldo Jiménez Paulette quien cuenta con Licencia CPA No. 7690:

Domicilio Comercial : Edificio Tula, esquina de Vía España con Vía Argentina
Apartado Postal : 0830-00682 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : rjimenez@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.

B. 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 2018 fue de US\$ 2,308,786 (US\$ 1,336,100 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2017).
3. En el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2018 se pagaron en concepto de salarios y beneficios a empleados la suma de US\$ 67,718,249 (US\$ 65,308,655 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2017).

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 2018 fue de US\$ 1,861,199 (US\$ 863,795 para el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2017).

C. 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.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas. A los Directores no se les reconoce dietas ni beneficios adicionales. Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde el 24 de febrero de 1999 fecha de su elección, con la excepción de la Sra. Brenda de López, quien fuera elegida Directora el 19 de agosto de 2010, en reemplazo del Director Eduardo Suero. En el presente no tienen período de expiración en sus cargos.

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.

D. Empleados

Al 30 de septiembre de 2018 el Emisor contaba con 4,474 colaboradores (4,638 al 30 de septiembre de 2017). Al 30 de septiembre de 2018, aproximadamente 2,620 laboraban en el área de Panamá Metro, 563 en Panamá Oeste, 760 en Chiriquí, 375 en Colón, 58 en Veraguas, 30 Coclé, 55 en Bocas del Toro y 13 en Chitré. 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” 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.

E. Propiedad Accionaria

1. Propiedad Efectiva de Acciones

Las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad en un 100% de Empresas Rey, S.A., la cual a su vez es propiedad de Rey Holdings Corp. en un 100%.

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.	1,582,422	100%	1	100%
Total	1,582,422	100%	1	100%

La propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 30 de septiembre de 2017, se encontraba en posesión de un solo accionista, Rey Holdings Corp..

me

MA

2. Plan de Opción de Compra de Acciones

Con fecha 1ero de diciembre de 2011, 22 de febrero de 2013 y 19 de diciembre de 2013 la Junta Directiva de Rey Holdings Corp. autorizó a favor de personal que labora para las empresas Subsidiarias controladas por Rey Holdings Corp., un Plan de Opción de Compra de Acciones Comunes de Rey Holdings Corp.. Este Plan de Opciones dirigido a Ejecutivos y Colaboradores Claves, tiene como objetivo principal promover y premiar la excelencia, motivar y crear lealtad entre los Ejecutivos y Colaboradores Claves que han hecho posible el éxito alcanzado por las Cadenas de Supermercados Rey, Romero y Mr. Precio en su expansión en el mercado local.

Los términos y condiciones más importantes de dicho programa son los siguientes:

- El precio de compra de cada acción es por la suma de US\$ 17.15 para el plan que vence en el 2017 y US\$ 20.45 para el plan que vence en el 2018 y US\$ 18.00 para el plan que vence en el 2019. Este precio permanecerá vigente hasta tanto expire el término señalado para hacer efectiva la opción.
- Transcurrido el término de tres y cinco años desde la fecha de firma del contrato con cada beneficiario de este programa, éstos podrán ejercer la opción de compra del 50% inicial y del 50% restante respectivamente, de las acciones a que tienen derecho, dentro de los 31 días calendarios siguientes. De no hacerse efectiva la opción dentro del tiempo previsto, ésta habrá caducado sin que esto conlleve ningún tipo de responsabilidad para Rey Holdings Corp.
- No obstante lo anterior, los beneficiarios podrán ejercer sus opciones de compra de acciones, si antes de expirar los términos antes señalados, la estructura accionaria de Rey Holdings Corp. experimenta un cambio mayor al 50%. En este evento, los beneficiarios deberán ejercer su opción dentro de los 30 días calendario contados a partir de la notificación.

Al 30 de septiembre de 2018, Ejecutivos y Colaboradores Claves de empresas Subsidiarias controladas por Rey Holdings Corp. mantienen un total de 54,459 opciones de acciones, dentro del Plan de Opción de Compra de Acciones Comunes de Rey Holdings Corp. Las mismas expirarán de la siguiente manera

Año 2019	<u>54,459</u>
Total	54,459

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Accionistas del Emisor

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 2017, 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.	1,582,422	100%	1	100%
Total	1,582,422	100%	1	100%

me

MA

B. 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 : Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.
Número de Acciones : 14,299,722
Porcentaje Accionario : 44.96% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor

Nombre : Tagarópulos Industrial, S.A.
Número de Acciones : 4,535,784
Porcentaje Accionario : 14.26% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor

Nota: El control accionario de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. está dividido en tres partes iguales por tres personas naturales descendientes de la familia Tagarópulos.

C. Cambios en el Control Accionario

Con fecha 6 de noviembre de 2018, los accionistas mayoritarios de Rey Holdings, Corp., por un lado y, Corporación Favorita, C.A., en su calidad de comprador y eventual oferente, por el otro, suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones mediante el cual las partes pactaron los términos y condiciones necesarios para que Corporación Favorita, C.A. lleve a cabo una Oferta Pública de Acciones ("OPA") a todos los accionistas de Rey Holdings, Corp. Favorita, C.A. iniciará el proceso de la OPA durante el mes de diciembre de 2018, y se espera que la transacción cierre en un término no mayor de cuarenta (40) días después del lanzamiento de la OPA, siempre y cuando se cumplan las condiciones precedentes acordadas en el Contrato de Compraventa.

me

MA

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Negocios o contratos con partes relacionadas

	30-sep-18	30-sep-17
Transacciones Comerciales de Bienes y Servicios		
Ventas	955,572	989,484
Compras	14,272,579	13,389,775
Alquileres	4,380,653	3,217,142
Servicio de vigilancia	3,369,141	4,444,276
Transacciones Comerciales		
Setrey, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	3,315,936	2,992,413
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	0	0
Empresas Tagaropulos, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	10,713	5,032
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	1,416,984	1,804,017
Empresas Rey, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	10,608,547	10,608,547
Agroindustrial, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	10,857,876	10,591,732
Rey Holdings Corp.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	10,639,252	4,145,362
Bannaba Coffee, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	32,082	134,806
Tiendas de Conveniencia, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	3,954
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	292,071	56,555
Desarrollos Comerciales, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	4,076	7,363
Promotora Chanis, S.A.:		
Saldos Adeudados por Partes Relacionadas	0	0
Saldos Adeudados a Partes Relacionadas	3,741	3,741
Deudas con partes relacionadas		
Bonos Subordinados	50,000,000	50,000,000
Otras Transacciones con Partes Relacionadas		
Transacciones:		
Costo de Alquiler	0	0
Servicios de Vigilancia	3,369,141	4,444,276

ME

MA

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, las transacciones con Directores y Ejecutivos se presentan a continuación:

	30-sep-18	30-sep-17
Plan de Opción de Compra de Acciones para Ejecutivos		
Acciones bajo Opción de Compra - Rey Holdings Corp.	54,459	91,303
Compensación del Personal Clave de la Gerencia		
Beneficios a Corto Plazo	2,308,786	1,336,100

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. TRATAMIENTO FISCAL

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, 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.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, 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%) sobre la ganancia de capital. 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 sobre 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. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

me

MA

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 270 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, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Este Capítulo es un resumen de disposiciones legales y reglamentarias vigentes y se incluye en este Prospecto Informativo con carácter meramente informativo. Este Capítulo no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

VII. 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
Bonos Corporativos Serie A	17-sep-28	116,000,000	116,000,000	
Bonos Subordinados B-1	9-may-11	30,000,000	30,000,000	INDA 1200000599B
Bonos Subordinados B-2	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 2018 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 2018, 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.

me

MA

- 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 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 restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
 - (g) 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 2018 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
				Total	50,000,000	

- 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

me

MA

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 restricciones en cuanto al pago de dividendos, 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 prevaecientes 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.
- i) 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.
- ii) Si se inicia un proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o liquidación en contra del Emisor o el Fiador Solidario.

me

MA

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 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 Fidor 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.

me

MA

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;
 - 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

MA

II PARTE: Resumen Financiero

INMOBILIARIA DON ANTONIO, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado de situación financiera	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16	30-sep-15
Ventas Netas	682,791,822	618,570,652	703,459,099	723,161,074
Margen Operativo	163,709,480	146,044,926	158,045,046	150,331,939
Gastos Generales y Administrativos	144,580,175	155,088,170	145,055,811	149,922,035
Utilidad Neta	-945,630	-26,902,288	20,095,072	8,105,996
Acciones emitidas y en circulación	1,582,422	1,582,422	1,582,422	1,582,422
Utilidad por Acción		-17	12.7	5.12
Depreciación y Amortización	16,234,653	17,137,865	13,587,144	13,179,723
Utilidades o pérdidas no recurrentes*	0	-16,057,666	0	3,300,000

*Utilidades o pérdidas no recurrentes: para el año fiscal 2017 se incurrieron en ajustes contables por US\$ 16 millones que no representaron una salida de dinero.

Balance general	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16	30-sep-15
Activo Circulante	111,908,993	87,285,466	91,859,306	95,333,966
Activos Totales	410,436,483	382,768,405	378,170,425	372,408,346
Pasivo Circulante	176,709,552	225,860,225	173,940,726	168,445,204
Pasivo a Largo Plazo	185,346,300	107,577,895	125,492,595	121,630,505
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	16,729,220	16,729,220	16,729,220	16,729,220
Utilidades Retenidas (neto de Imp. Cor)	31,651,411	32,601,065	62,007,884	65,603,417
Patrimonio Total	48,380,631	49,330,285	78,737,104	82,332,637

Razones financieras	30-sep-18	30-sep-17	30-sep-16	30-sep-15
Dividendo / Acción	0	14.8	14.8	2.05
Pasivo Total / Patrimonio	7.48	6.76	3.80	3.52
Capital de Trabajo	-64,800,559	-138,574,759	-82,081,420	-73,111,238
Razón Corriente	0.63	0.39	0.53	0.57
Utilidad Operativa/Gastos Fin. (Netos)	-0.07	-2.48	2.52	2.43

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 2018. Los estados financieros consolidados del Emisor y Subsidiarias para los años fiscales 2017 y 2016 fueron auditados por Deloitte.

me

MA

IV PARTE: GOBIERNO CORPORATIVO ¹

Las políticas y prácticas de la Junta Directiva de Rey Holdings Corp. (Grupo Rey) incorporan normas de buen gobierno corporativo que han sido establecidas de manera voluntaria, iniciándose su implementación dentro del año fiscal 2005.

Se adjunta, al Informe de Actualización Anual, el cuestionario que contiene información sobre la adopción de normas de gobierno corporativo, tal como requerido mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores y se modifican los Acuerdos 6-2000 de 19 de mayo de 2000 y 18-2000 de 11 de octubre de 2000.

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Si. El Grupo Rey Holding incorporo las normas de Buen Gobierno Corporativo, las cuales fueron establecidas de manera voluntaria desde el año fiscal 2005. Se utiliza como guía el Acuerdo No. 12-2003 del 11 de noviembre de 2003, por la cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores y se modifican los Acuerdos 6-2000 del 19 de mayo de 2000 y 18-2000 de 11 octubre de 2000.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Si
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Si
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Si
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Si
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Si

¹ Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Si
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Si. 1. Lectura y seminario de código de Ética en las inducciones de los empleados nuevos 2. Material Impreso 3. Sitio web de la empresa (www.gruporey.com.pa)
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. El parámetro de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros es la presentación de Estados Financieros e Informes de Actualización Trimestral y Anual, además de su publicación en el sitio web de la empresa www.gruporey.com.pa . Reuniones de accionistas anuales y Junta Directiva bimensuales o mensuales, según lo que amerite. En adición el emisor divulgará cualquier hecho que se considere relevante.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No. Es la administración la que se encarga de este tema.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Si
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Si
	e. Control razonable del riesgo. Si
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Si
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Si
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Si
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Si
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

me

MA

	Si
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 11
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 9
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 5
Accionistas	
7.	Preven las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Si
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Si
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Si
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaría y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Si

mE

M

Comités	
8.	Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente Si, el Comité de Auditoría y Riesgo
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Si. Los temas de Cumplimiento y Administración de Riesgos son cubiertos en Comité de Auditoría y Riesgo
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente Si.
	d. Otros: 1. Comité de Gobierno Corporativo 2. Comité de Compensación. 3. Comité Planificación Estratégica y Financiera
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría Si
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Si. Los temas de Cumplimiento y Administración de Riesgos son cubiertos en Comité de Auditoría y Riesgo
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No.
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Comité de Auditoría: 4 miembros de junta directiva, un miembro externo y un miembro de la administración Los temas de Auditoría son cubiertos en el Comité de Auditoría y Riesgo que está compuesto por tres miembros de la Junta Directiva, un miembro del Comité Ejecutivo de la administración y un miembro externo sin cargos en directiva o administración.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos: 4 miembros de junta directiva, un miembro externo y un miembro de la administración Los temas de Cumplimiento y Administración de Riesgos son cubiertos en el Comité de Auditoría y Riesgo que está compuesto por 4 miembros de la Junta Directiva, un miembro de la administración Aplica igual que el Comité indicado en el punto 10ª. anterior pues es Comité de Auditoría y Riesgo.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave: 2 miembros de junta directiva Comité de Compensación. La evaluación y postulación del Gerente General es responsabilidad del Comité de Compensación. Este está compuesto por tres miembros de la Junta Directiva, dos de los cuales, también son miembros del Comité Ejecutivo de la administración.

mE

M

	<p>d. Planificación Estratégica y Financiera: siete miembros de junta directiva, un miembro externo y un miembro de la administración</p> <p>El Comité de Planificación Estratégica y Financiera está compuesto por siete miembros de la Junta Directiva, uno de los cuales, también es miembro del Comité Ejecutivo de la administración, además dos miembros del Comité Ejecutivo de la administración y un miembro externo sin cargos en directiva o administración.</p>
	<p>e. Gobierno Corporativo: cuatro miembros de junta directiva</p> <p>El Comité de Gobierno Corporativo está compuesto por cinco miembros de la Junta Directiva.</p>

ME

MA

V 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 2018 de Rey Holdings Corp..

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, Sección de Finanzas. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Anual es el 30 de diciembre de 2018.

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 2018

Representante Legal:



Nicholas Psychoyos
Presidente
Inmobiliaria Don Antonio, S.A.