UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

**26 de julio de 2017**
**San Salvador, El Salvador**

En base a cifras auditadas al 31 de diciembre de 2016 y resultados trimestrales al 31 de marzo de 2017.

# ¿Quiénes somos?

- UNESA es una empresa panameña listada en la BVP con operaciones diversificadas en bienes raíces, hotelería, restaurantes, financiera, alquiler y venta de equipo y alquiler de áreas comerciales e industriales.

- Fundada en 1967.

- Cuenta con 1,217 colaboradores a lo que hay que sumarle más de 1,000 colaboradores de nuestros subcontratistas en el área de la construccion.

- Grado de inversión local (A.pa - Estable)
  - 13 de marzo de 2017

Equilibrium Clasificadora de Riesgo
An Affiliate of Moody's Investors Service, Inc.

- Auditores externos: KPMG

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Fundación y principios

- SUCASA es una empresa pionera en los desarrollos inmobiliarios en Panamá.
- Mantiene el liderazgo de mercado desde hace 50 años en los segmentos de interés social y clase media.
  - 30,000 unidades de vivienda entregadas a la fecha.
- Incursionó por 1$^{era}$ vez en los mercados de capitales en 1983.
  - Bonos colocados en Nueva York.
  - Chase Manhattan Bank: estructurador y suscriptor.
- Ha cumplido con sus obligaciones financieras de manera ininterrumpida desde 1967.
- Se lista en la Bolsa de Valores de Panamá en 1996 (BVP: UNEM).
  - Ha realizado pagos anuales de dividendo desde que cotiza en bolsa.

# Estructura Organizativa

**Comité Corporativo:**

| | |
|---|---|
| Presidente Ejecutivo | Guillermo Quijano Castillo |
| Vicepresidente | Francisco Linares Brin |
| Vicepresidente | Guillermo Quijano Durán |

**Alta Gerencia:**

Compuesta por 22 ejecutivos.
Experiencia promedio en la empresa: 17 años.
27% son mujeres.

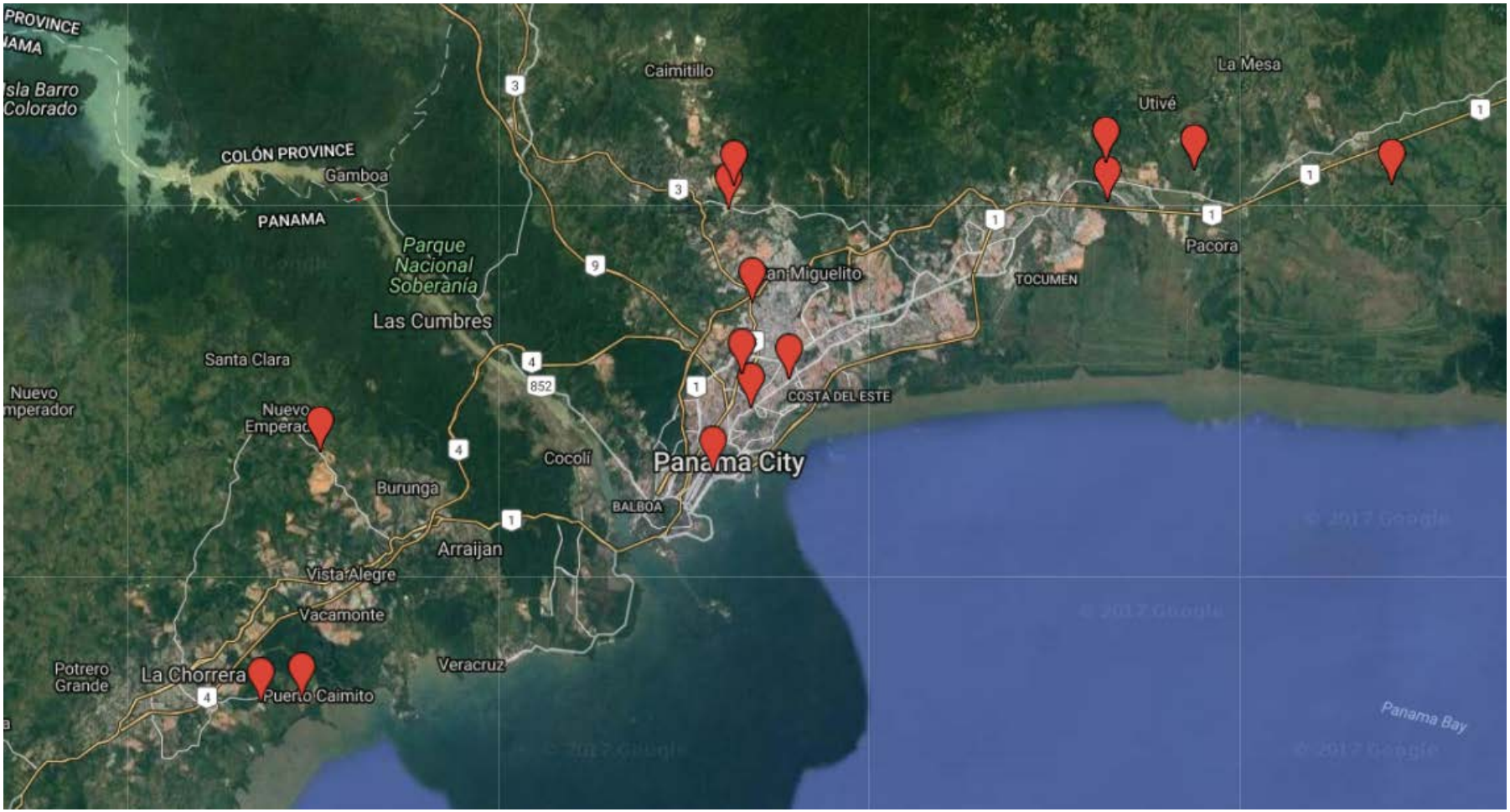
UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Unidades de Negocios

| % de Ingresos | | |
|---|---|---|
| 73.1% | mi casa es SUCASA GrupoSucasa.com | SUCASA, la unidad de desarrollo inmobiliario es nuestra división principal, representando el 94% de la utilidad neta en 2016. |
| 10.8% | TGI FRIDAYS IN HERE, IT'S ALWAYS FRIDAY. | Somos franquiciadores de TGI Friday's desde 1994. Contamos con seis restaurantes en la ciudad de Panamá y uno en David, Chiriquí. |
| 5.8% | COUNTRY INNS & SUITES BY CARLSON; PLAYA TORTUGA HOTEL & BEACH RESORT BOCAS DEL TORO PANAMA | Administramos dos hoteles de la cadena Country Inn's & Suites en la ciudad de Panamá y un hotel de marca propia, Playa Tortuga Beach Resort, en Isla Colón, Bocas del Toro. |
| 4.5% | COAMCO ALQUILER Y VENTA | Coamco es nuestra unidad de alquiler y venta de equipo de construcción. Distribuye las marcas: Multiquip, Sany, Hidromek y Dresta. También unidad "industrial" para atender la constructora. |
| 1.1% | INCASA® Préstamos e Hipotecas 45 | INCASA, establecida en 1970, financiera dedicada principalmente a los préstamos al consumo. No financia las ventas de vivienda. Cuenta con sucursales en Panamá (4), La Chorrera, Chitré, Santiago y Penonomé. |
| 2.6% | BIENES RAICES CORONA SUCASA<br>PANEXPORT | Contamos con 42,854.43 m2 de área comercial alquilable. Nuestra ocupación actual es del 84%.<br>Panexport es la Zona Procesadora de Exportación más grande del país. Fue creada en 1993 y mantiene una tasa de ocupación del 100%. |

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Contamos con un portafolio amplio y diversificado de propiedades para desarrollo




- Actualmente contamos con suficiente inventario de terrenos para 10 años de ventas
- Aproximadamente 800 hectáreas además de lotes destinados a edificios en la capital

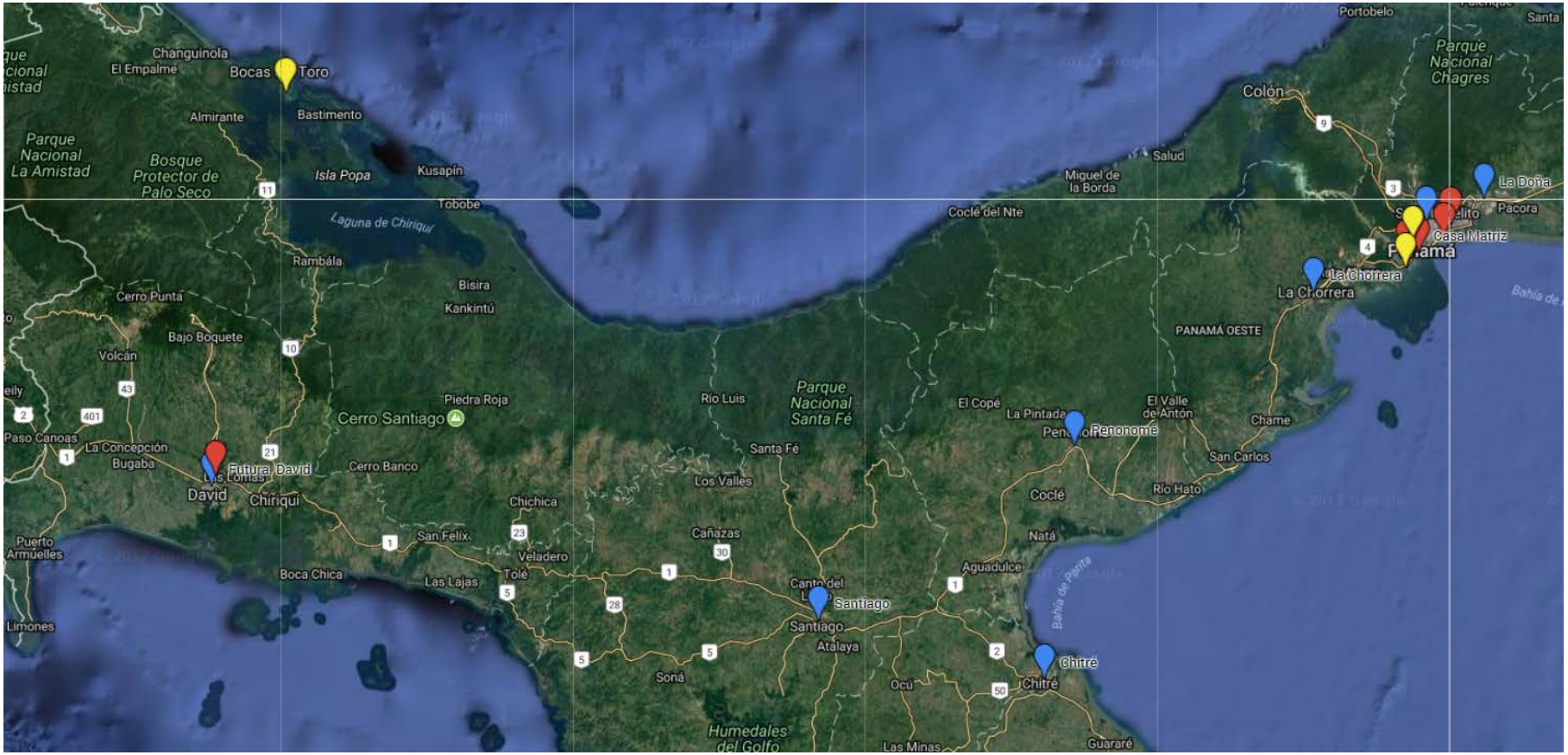
UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Ubicación de restaurantes TGI Friday's, hoteles Country Inn & Suites y sucursales de financiera INCASA

- Los 2 hoteles Country Inn & Suites cuentan con un restaurante TGI Friday's en el mismo edificio.
- El nuevo restaurante TGI Friday's en Costa del Este, apertura prevista para final de septiembre de 2017

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Ubicación relativa del Hotel Playa Tortuga en Bocas del Toro, el restaurante TGI Friday's en David, Chiriquí y las sucursales en el interior de la financiera INCASA




- El Hotel de Playa Tortuga & Beach Resort en isla Colón, provincia de Bocas del Toro es una marca propia.
- La expansión de financiera INCASA hacia el interior comenzó en 2015 con la apertura de la sucursal de Chitré. La sucursal de David abrirá a finales de 2017.

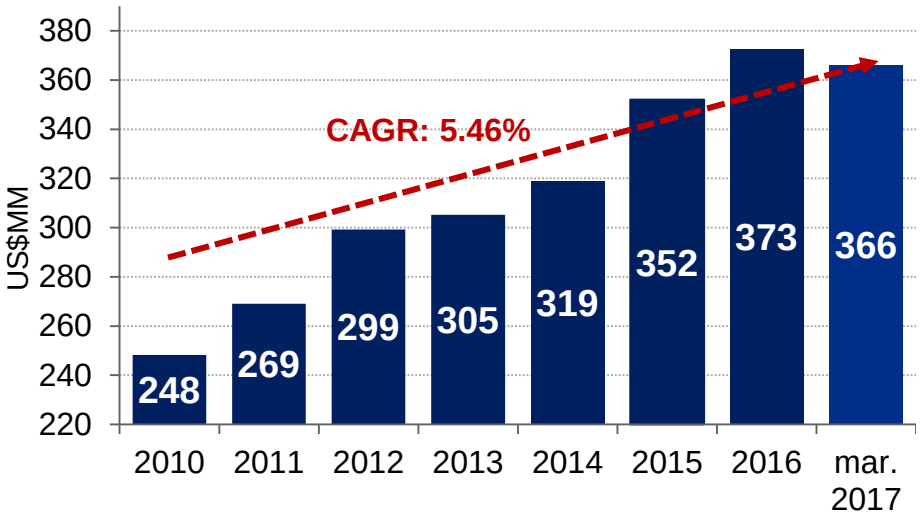
- Restaurantes TGI Friday's
- Hoteles
- Financiera INCASA

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

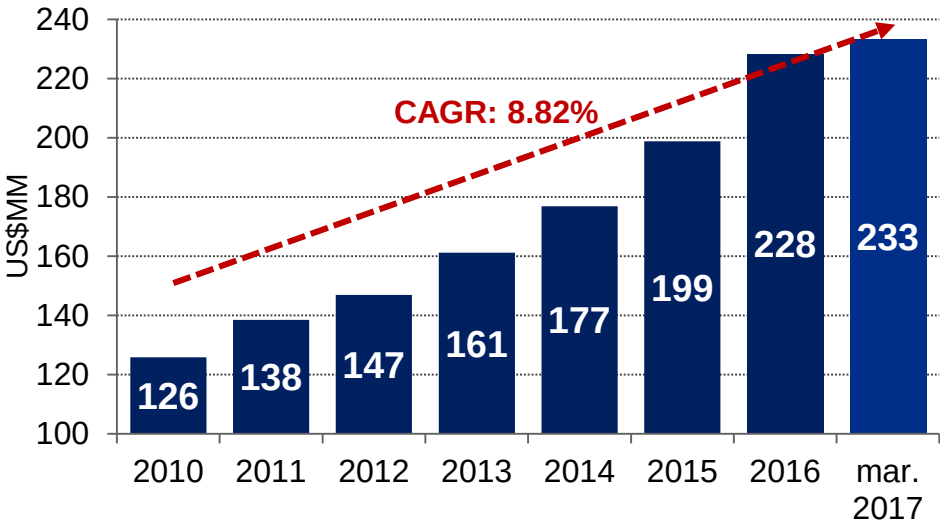
Centro Comercial Plaza del Lago, en Ciudad del Lago. En la parte posterior se aprecia el avance de la urbanización PH Vistas del Lago.

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

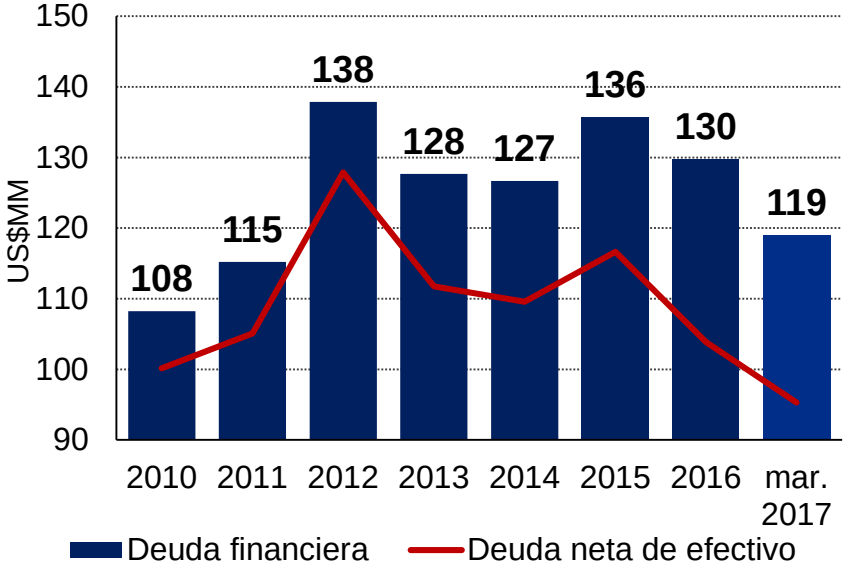
## Activos consolidados



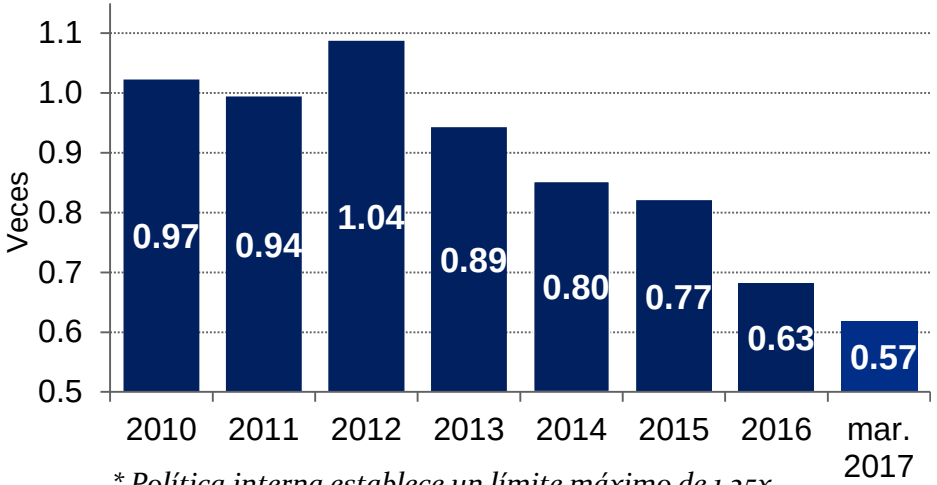

## Patrimonio




## Deuda financiera



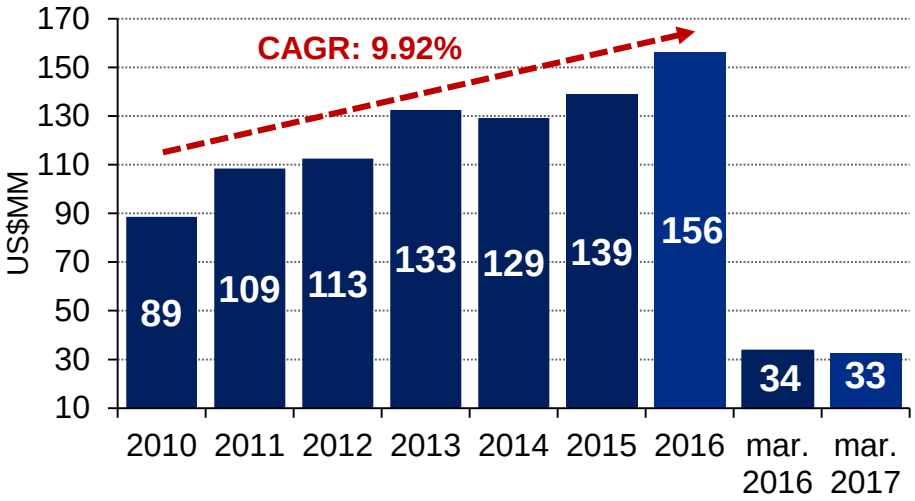

## Índice de Pasivos / Patrimonio*



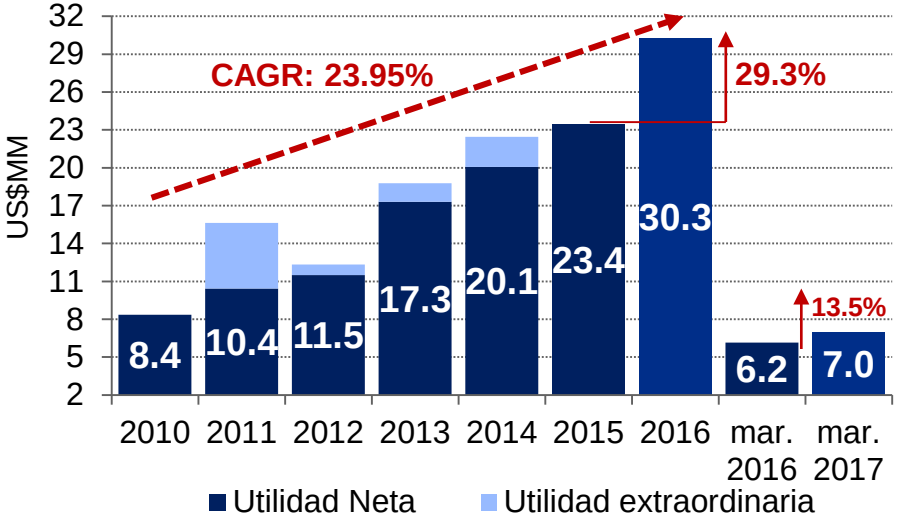

** Política interna establece un límite máximo de 1.25x.*

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

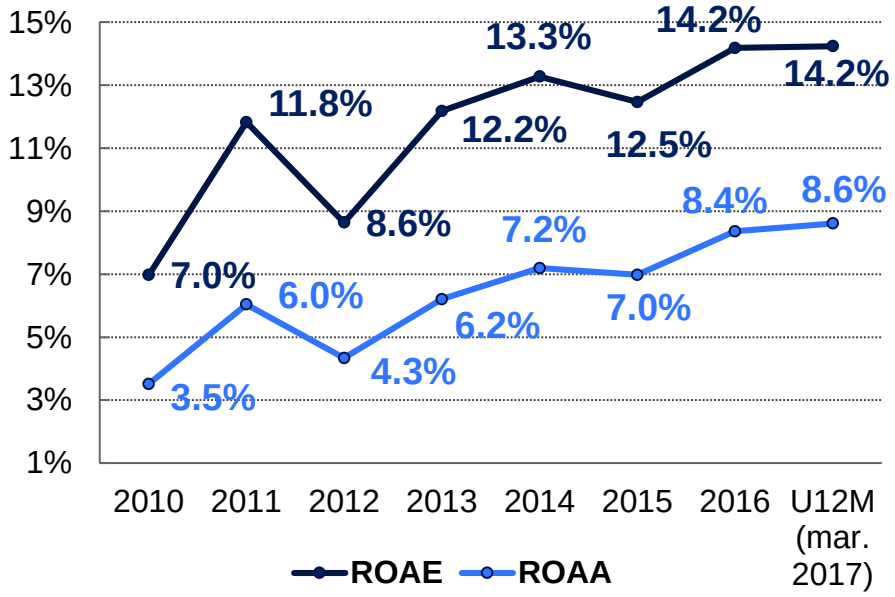
## Ingresos consolidados



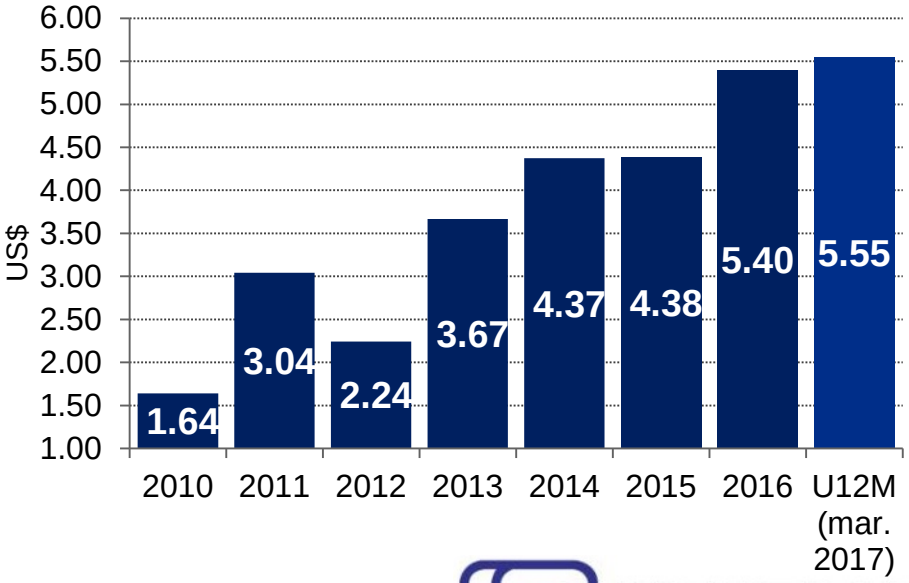

## Utilidad neta*




## Retorno sobre patrimonio y activos




## Utilidad neta por acción




** El crecimiento anual compuesto calculado para la utilidad neta es solo de las operaciones recurrentes, excluye la venta extraordinaria de terrenos.*

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

## Retornos sin inversiones en valores

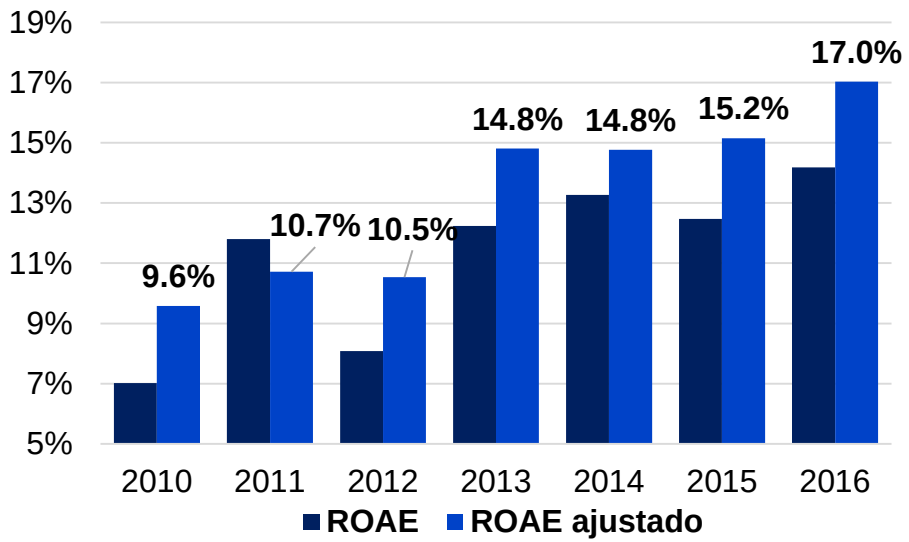
### Retornos comparativos para 2016

| (Miles de US$) | Consolidado | **Operativo** | Inversiones |
|---|---|---|---|
| Utilidad Neta | $30,285 | **$27,656** | $2,629 |
| Activos | $372,506 | **$320,066** | $52,440 |
| Patrimonio | $228,288 | **$175,848** | $52,440 |
| **ROAA** | 8.4% | **8.9%** | 5.1% |
| **ROAE** | 14.2% | **17.0%** | 5.1% |

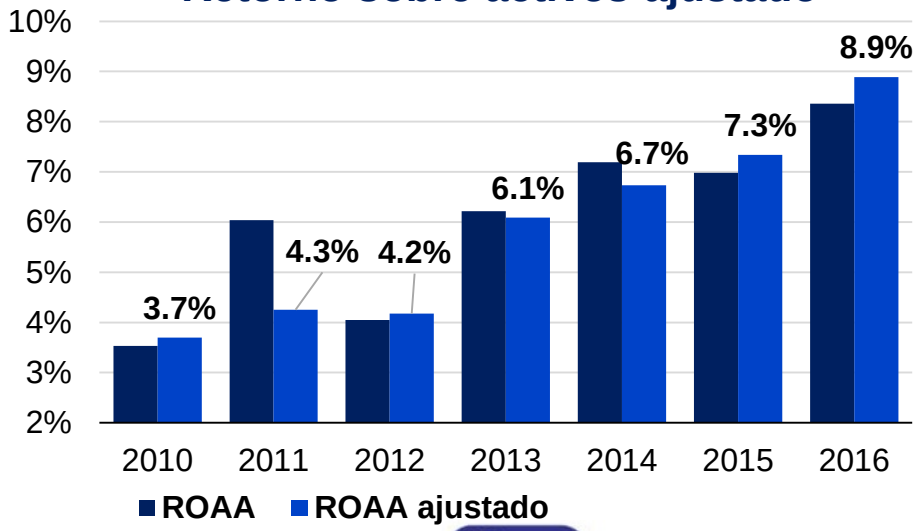
### Estado de Resultados comparativo para 2016

| (Miles de US$) | Consolidado | **Operativo** | Inversiones |
|---|---|---|---|
| Ingresos | $156,261 | $153,632 | $2,629 |
| **EBITDA** | **$48,793** | **$46,164** | |
| *Margen EBITDA* | *31.2%* | *30.0%* | |
| **EBIT** | **$39,238** | **$36,609** | |
| *Margen EBIT* | *25.1%* | *23.8%* | |
| **Utilidad Neta** | **$30,285** | **$27,656** | $2,629 |
| *Margen Neto* | *19.4%* | *18.0%* | |

## Retorno sobre patrimonio ajustado*



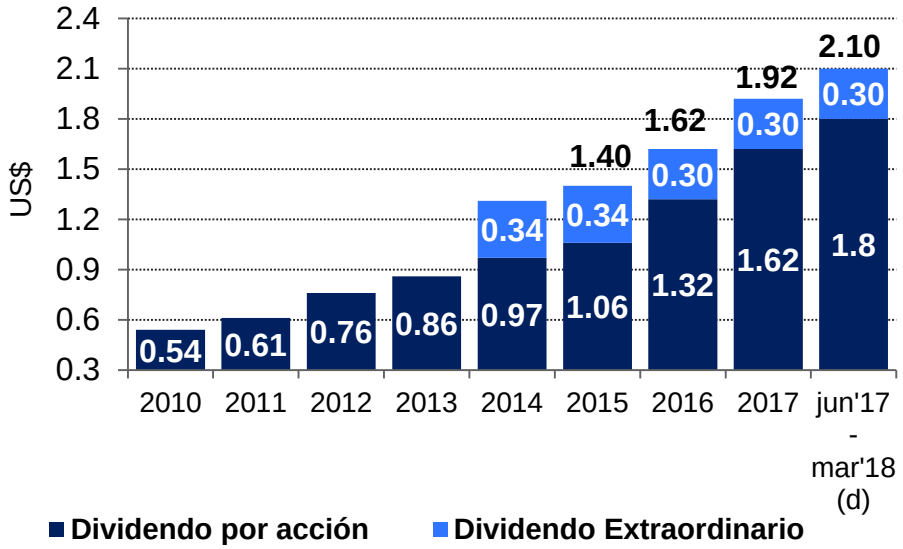

## Retorno sobre activos ajustado*



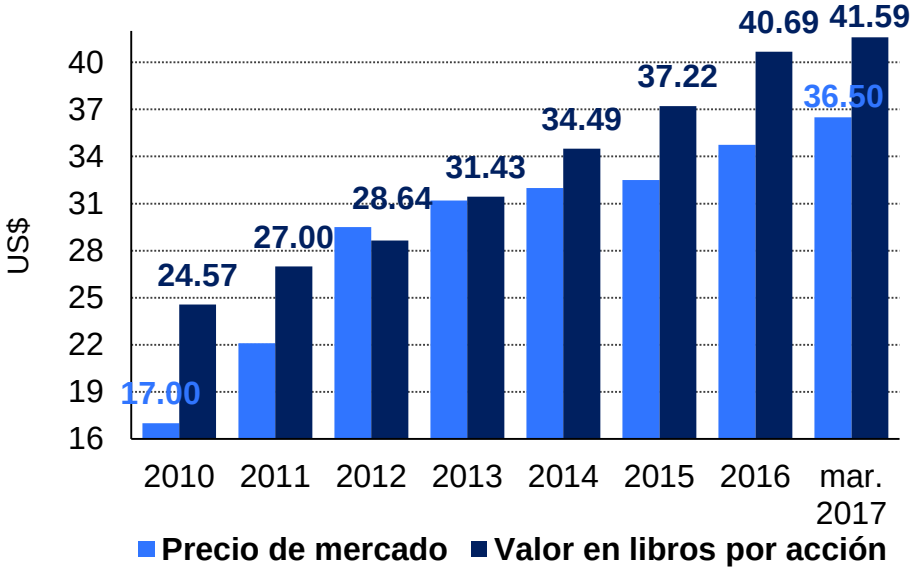

** Se excluye de la utilidad neta, los ingresos por dividendos de inversiones y las ventas extraordinarias de terrenos. De los Activos y del Patrimonio, se excluye las inversiones en bonos y acciones.*

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

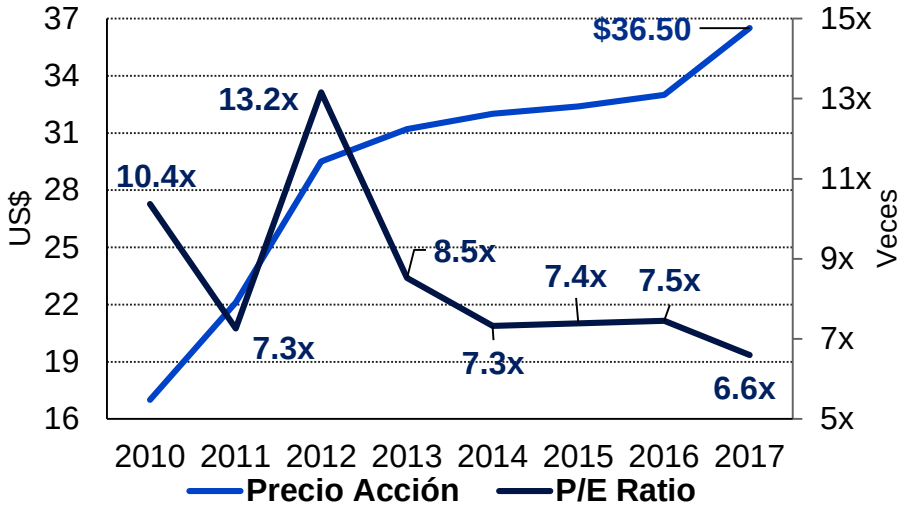
## Dividendos*



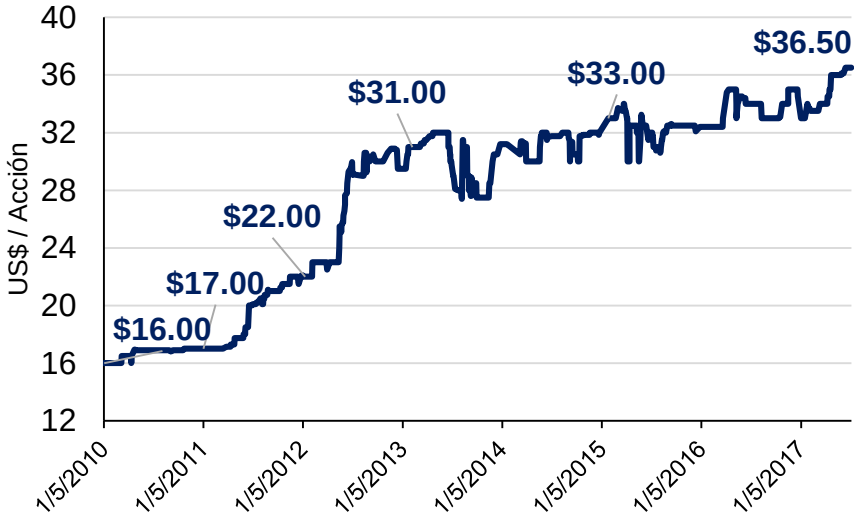

## Valor en libros vs. mercado (Tipo A)




## P/E Ratio (Tipo A)




## Movimiento del precio de la acción Tipo A




*Precios de mercado actualizados al 9 julio 2017. Datos financieros al cierre de 31 marzo 2017.*

** El dividendo para el periodo entre junio de 2017 y marzo de 2018 ha sido declarado por la junta directiva, de la siguiente forma: $0.45 trimestral más un dividendo extraordinario de $0.15 semestral.*

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Planes y oportunidades

| Año | Ingresos | Unidades |
|---|---|---|
| 2014 (real) | $80.4MM | 1,272 |
| 2015 (real) | $93.6MM | 1,516 |
| 2016 (real) | $114.5MM | 1,641 |
| 2017 (estimado) | $107MM | 1,292 |

Fuentes de Mallorca

Modelo Siena, en residencial PH Vistas del Lago (Panamá Norte), 3 recámaras, 3.5 baños, sala, comedor, cocina y sala familiar, 2 estacionamientos. Precio de venta: $178,000.

Modelo Castilla, 2 recámaras, 1 baño, sala/comedor, 1 estacionamiento, Precio de venta: $40,000.

# Planes y oportunidades

| Año | Planes |
|---|---|
| 2017 | Apertura de un restaurante en Costa del Este (8 en total) y remodelación de 1 restaurante. |
| 2018 | Remodelación de 1 restaurante |

Barra de Rest. El Dorado

| Año | Planes |
|---|---|
| 2016-2017 | Transformar a Coamco en una unidad de apoyo a Vivienda; Reducir la representación de marcas solo a líneas estratégicas para Sucasa y mantener alquiler y venta solo de estas líneas. Se cierran todas las sucursales y se mantiene casa matriz. |

Sede de Coamco en Cerro Viento

# Planes y oportunidades

PANEXPORT

| Año | Planes (área actual: 21,991m2) |
|---|---|
| 2017 - 2018 | Evaluando la propuesta de la Autoridad del Canal de Panamá para el desarrollo de amplios terrenos destinados a las actividades de logística alrededor del área del canal interoceánico. |
| Ocupación actual del 100%. | |

Vista de nueva galera

BIENES RAICES CORONA SUCASA

| Año | Planes (área actual: 42,854.43 m2) |
|---|---|
| 2017 | Apertura del centro comercial Plaza del Lago, en Ciudad del Lago, con 12,633m2 de área. |
| 2018 | Crecimiento orgánico con apertura de nuevos centros comerciales vecinales. |
| Ocupación actual del 84%. | |

Fuente de Plaza del Lago

INCASA Préstamos e Hipotecas

| Año | Planes |
|---|---|
| 2017 | Apertura de sucursales en Santiago, Veraguas y David, Chiriquí (9ª sucursal, por abrir). |
| Cartera de préstamos de $11.3 millones. Crecimiento de 11% y morosidad de 4.84%. | |

Sucursal de Chitré, Herrera

UNESA Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Planes y oportunidades

| Año | Planes (Habitaciones: 454) |
|---|---|
| 2017 | El Hotel de Amador (Canal de Panamá) se reconvertirá a la marca Radisson para poder aprovechar mejor el valor de la ubicación y cercanía nuevo centro de convenciones. |

Country Inn & Suites -Amador

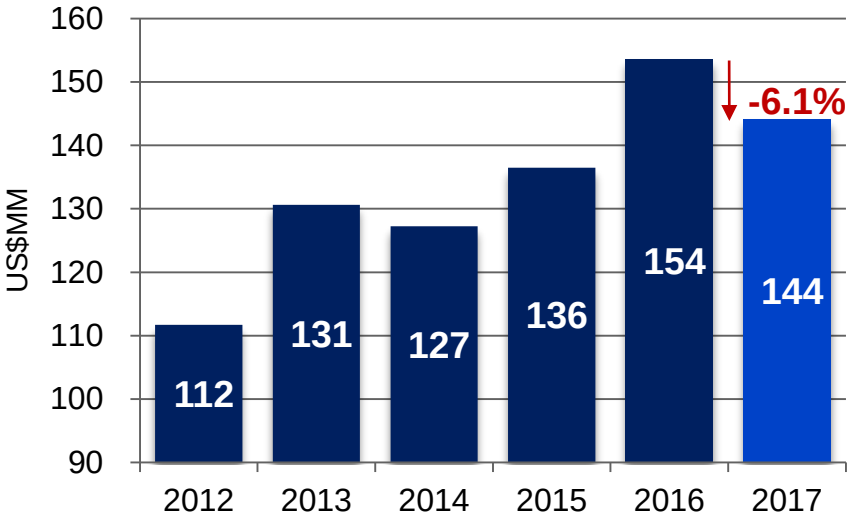
Inversión de $193.7 millones, con 30,000 m2 disponible para alquiler o desarrollo de eventos (el doble del tamaño del centro de convenciones actual, ATLAPA). Apertura prevista para finales de 2018.

Hotel Playa Tortuga, isla Colón, Bocas del Toro. 117 habitaciones

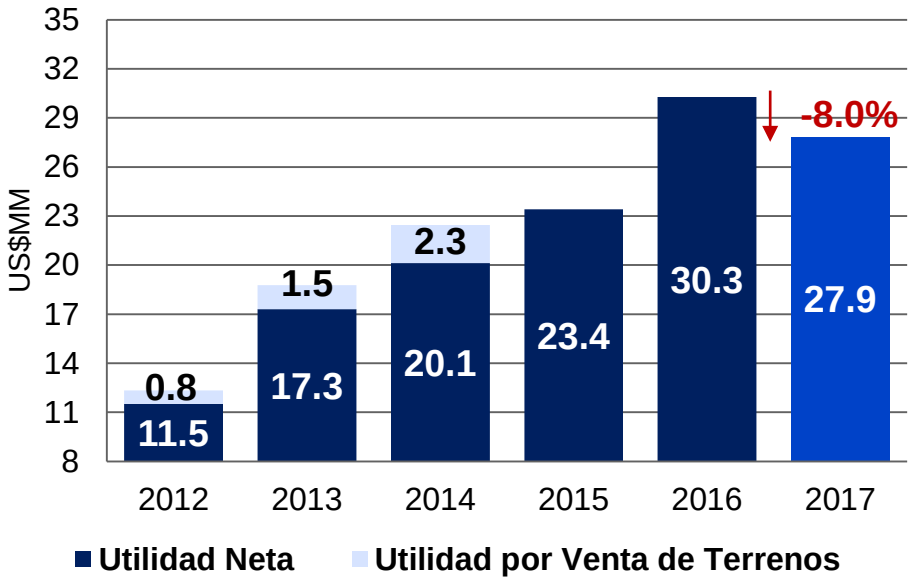
UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Proyecciones 2017

## Proyección de ingresos*




## Proyección de utilidad neta




** Solo de operaciones, se excluye los ingresos por dividendos.*

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Valor escondido en el Balance

| Inversiones | Valor registrado en libros, al 31 mar 2017 | Valor de mercado | Valor adicional |
|---|---|---|---|
| Inversiones en acciones que cotizan en Bolsa (EGIN, BGFG, GMUN)* | $ 43,400,117 | $ 73,079,402 | $ 29,679,285 |
| Inversiones en empresas de capital privado (BancoPanamá, Corp. La Prensa, entre otras)** | $ 8,847,781 | $ 10,934,352 | $2,086,570 |
| Terrenos Comerciales*** | $ 35,131,531 | $ 58,432,886 | $ 23,301,355 |
| **Total** | **$ 87,379,429** | **$ 142,446,639** | **$ 55,067,210** |
| Valor en libros por acción | $15.58 | **Valor adicional escondido por acción: $9.82** | |

* Valor calculado en base al precio promedio de cotización durante los últimos 12 meses.
** Para las empresas de capital privado se utilizó el valor en libros por acción de cada una o el precio de la última transacción de compraventa conocida.
*** Los terrenos comerciales no incluyen el inventario de terrenos para futuros desarrollos inmobiliarios. Valor estimado en base a valor de venta rápida y retornos de alquileres actuales.

UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

# Valoración relativa de las acciones Tipo A y Tipo B

| UNESA | Tipo A | Tipo B |
|---|---|---|
| **Precio de la acción (10/07/2017)** | **$36.50** | **$36.10** |
| Prima sobre Tipo A | -- | -1.1% |
| **Retorno de dividendo declarado** | **5.75%** | **5.82%** |
| Valor en libros por acción | $41.59 | $41.59 |
| **Precio / Valor en libros** | **0.88x** | **0.87x** |
| Utilidad neta por acción (U12M) | $5.55 | $5.55 |
| **P/E Ratio** | **6.58x** | **6.51x** |

- La acción común Tipo B tiene los mismos derechos económicos que la Tipo A, pero no tiene derecho a voz ni voto.
- Hay 5,129,939 acciones Tipo A emitidas y en circulación y 480,000 acciones Tipo B emitidas y en circulación.
- **Programa de creador de mercado para las acciones Tipo B**

MMG BANK

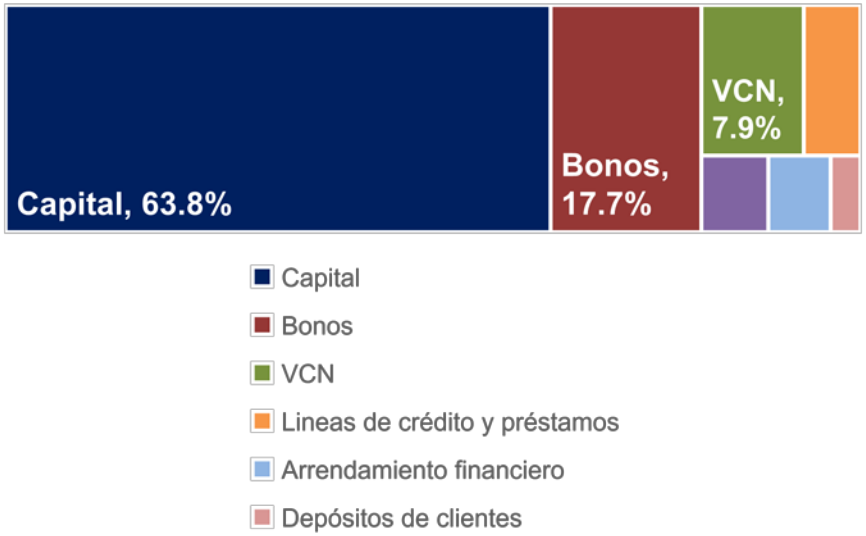
UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

*Precios de mercado actualizados al 10 julio 2017. Datos financieros al cierre de 31 marzo 2017.*

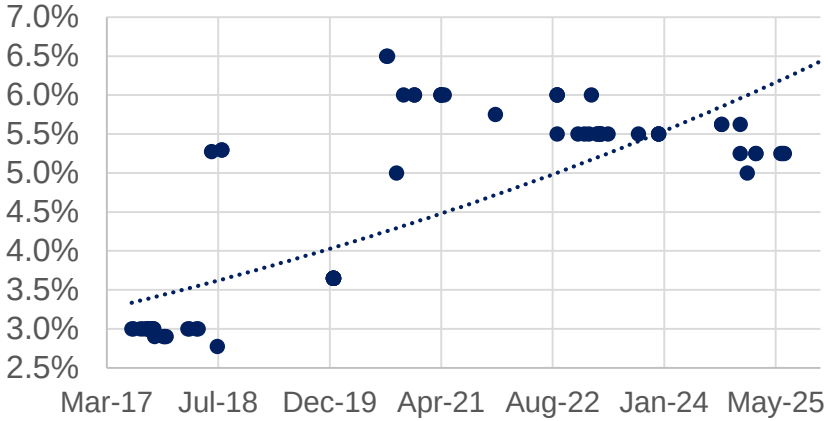
# Fuentes de financiamiento

- Programa rotativo de VCN
  - $29 millones de VCN en circulación
  - Entre $2 y $5 millones negociados mensualmente
  - Mínimos de $250,000
  - Plazos de 12 meses
  - Tasas de 2.75% a 3.15%
- Emisiones de bonos a largo plazo
  - $64 millones de bonos en circulación
  - Calificación de riesgo A+.pa, con perspectiva Estable (Equilibrium)
  - Garantía hipotecaria por el 125%
  - Estructuradores: MMG Bank, Banco General y Banistmo
  - Plazos de 10 a 12 años
  - 2-3 años de gracia en pagos a capital
  - Tasas de 5% a 6.50%

**Composición del pasivo (31/03/2017)**




**Tasas de interés de deuda en circulación**




UNESA
Unión Nacional de Empresas, S. A.

UNESA

Unión Nacional de Empresas, S. A.

**Para mayor información:**

**Víctor Espinosa, UNESA, vespinos@unesa.com**