



UNESA

Unión Nacional de Empresas, S. A.

12 de agosto de 2015
Foro de Inversionistas
Bolsa de Valores de Panamá

¿Quiénes somos?

- UNESA es una empresa pública panameña 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 1,265 colaboradores a lo que hay que sumarle más de 1,000 colaboradores de nuestros subcontratistas en el área de la construcción.
- Grado de inversión local (A.pa - Estable)
 - 30 de julio de 2015



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

- Auditores externos: 

Fundación y principios



- SUCASA es una empresa pionera en los desarrollos inmobiliarios en Panamá.
- Mantiene el liderazgo de mercado desde hace 48 años en los segmentos de interés social y clase media.
 - 28,975 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 y Alta Gerencia

Comité Corporativo:

- Presidente Ejecutivo Guillermo Elías Quijano Castillo
- Vicepresidente Francisco José Linares Brin
- Vicepresidente Guillermo Elías Quijano Durán

Alta Gerencia:

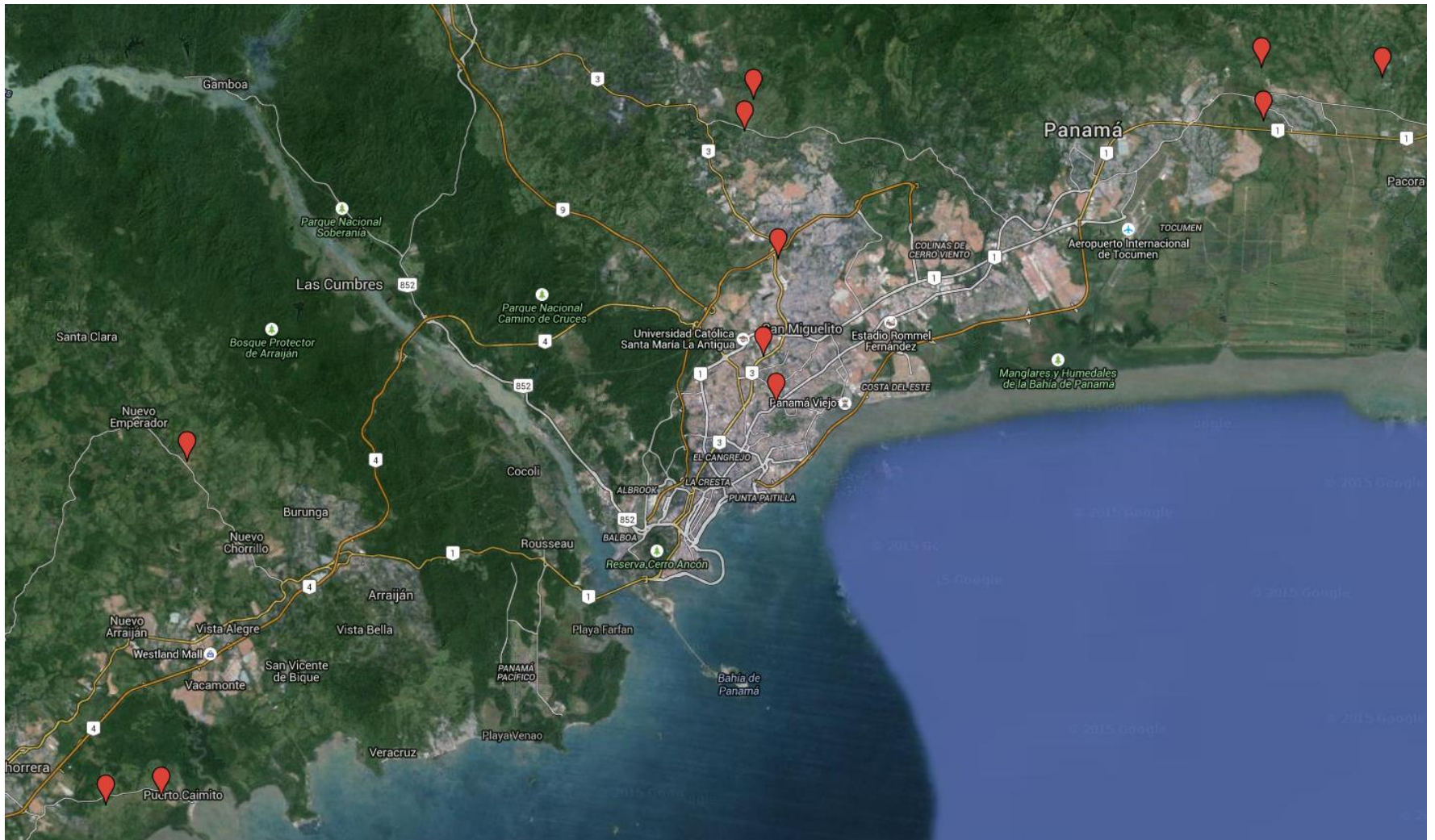
- Compuesta por 30 ejecutivos.
- Experiencia promedio en la empresa: 15 años.

% de
Ingresos

Unidades de Negocios

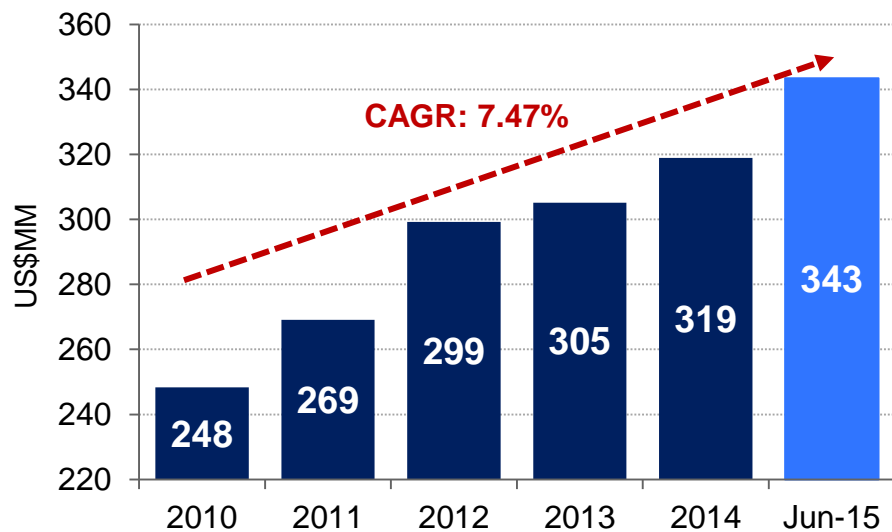
62%		SUCASA, la unidad de desarrollo inmobiliario es nuestra división principal, representando el 89% de la utilidad neta en 2014.
13.6%		Somos franquiciadores de TGI Friday's desde 1994. Contamos con 6 restaurantes en la ciudad de Panamá y uno en David, Chiriquí.
7.3%		Administramos dos hoteles de la 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.
9.3%		Coamco es nuestra unidad de alquiler y venta de equipo de construcción. Distribuye marcas como Multiquip, Sany y Dresta.
1.2%		INCASA, establecida en 1970, es una financiera dedicada principalmente a los préstamos al consumo. No financia ninguna de nuestras ventas de vivienda.
2.8%		Contamos con 20,095 m2 de área comercial alquilable. Nuestra ocupación se mantiene consistentemente arriba de 98%. Panexport es la Zona Procesadora de Exportación más grande del país. Fue creada en 1993 y mantiene una tasa de ocupación mayor a 98%.

Contamos con un portafolio amplio y diversificado de propiedades para desarrollo

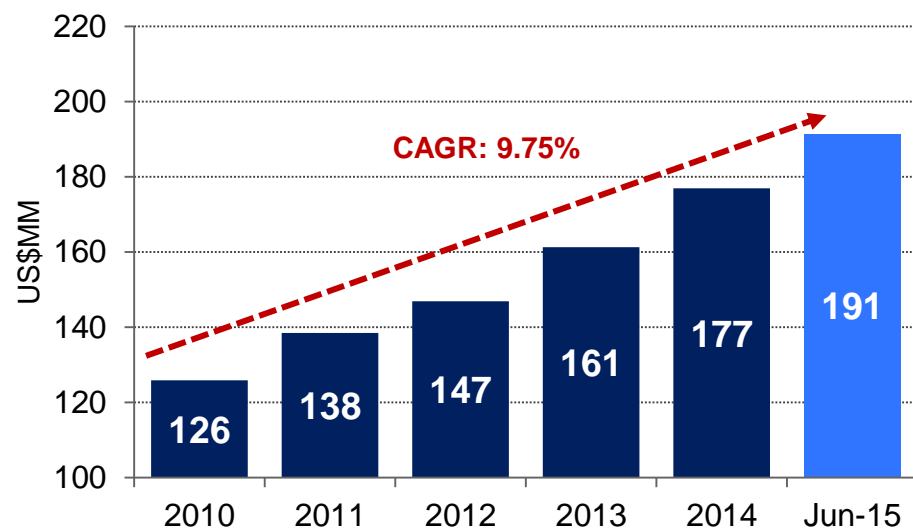


- Actualmente contamos con suficiente inventario de terrenos para tener un crecimiento de 5% anual en nuestros ingresos durante 10 años.
- Estimamos un total de al menos 21,500 lotes disponibles.

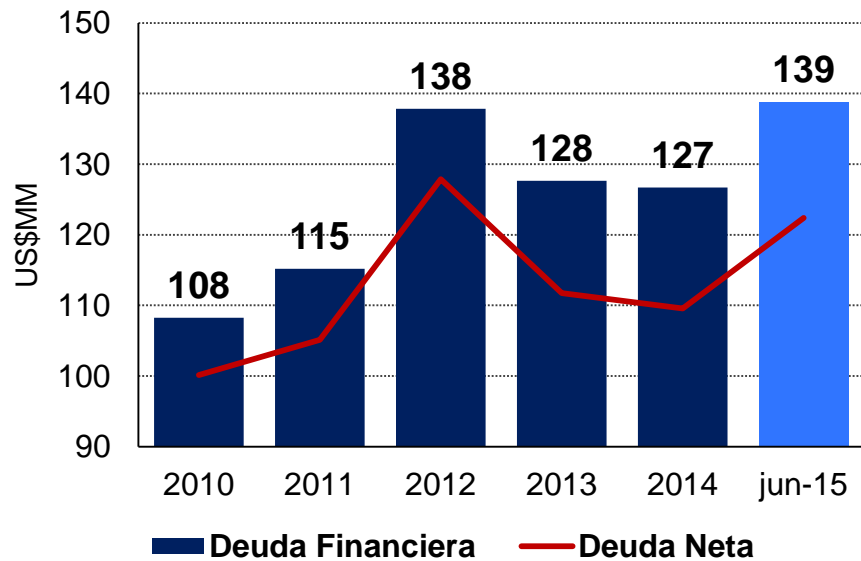
Activos



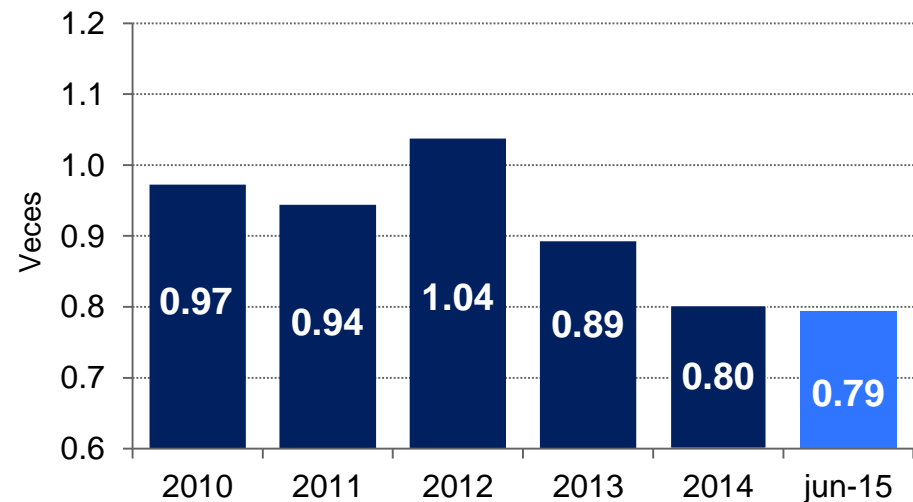
Patrimonio



Deuda financiera

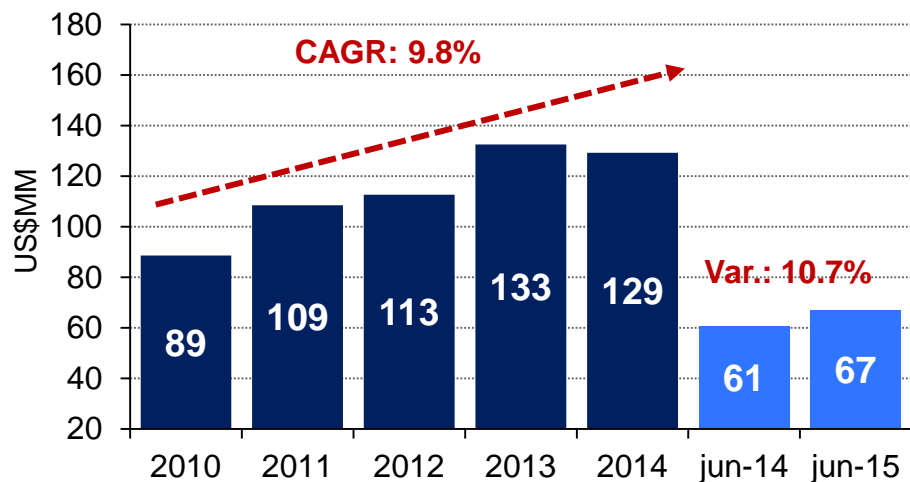


Índice de Pasivos / Patrimonio*

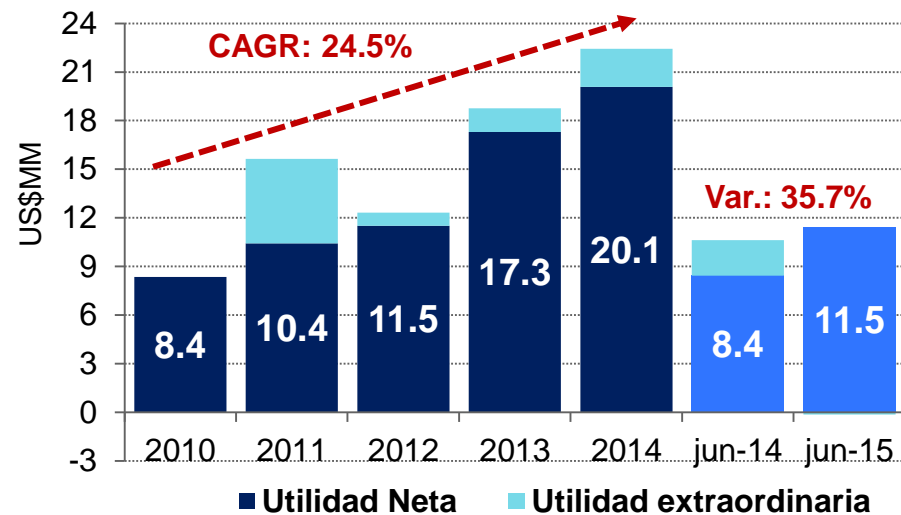


* Política interna establece un límite de 1.25x.

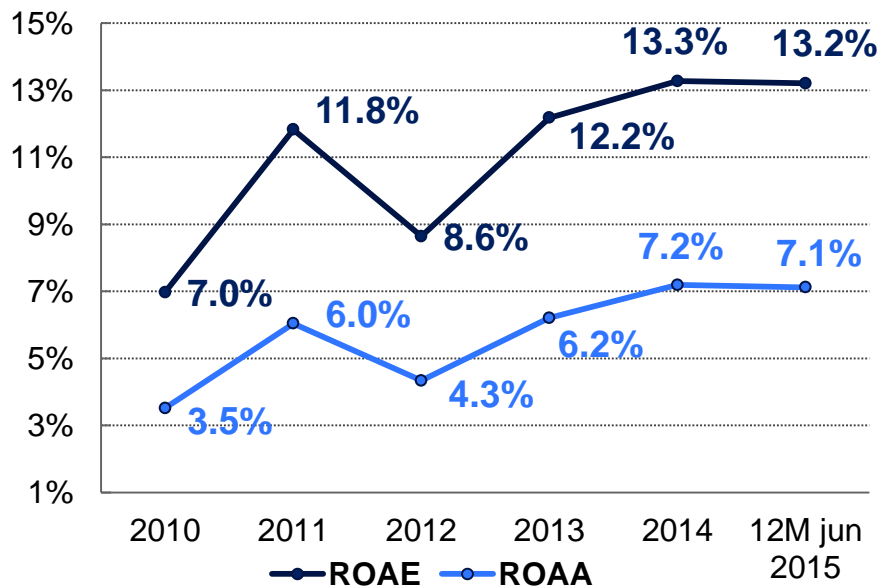
Ingresos consolidados



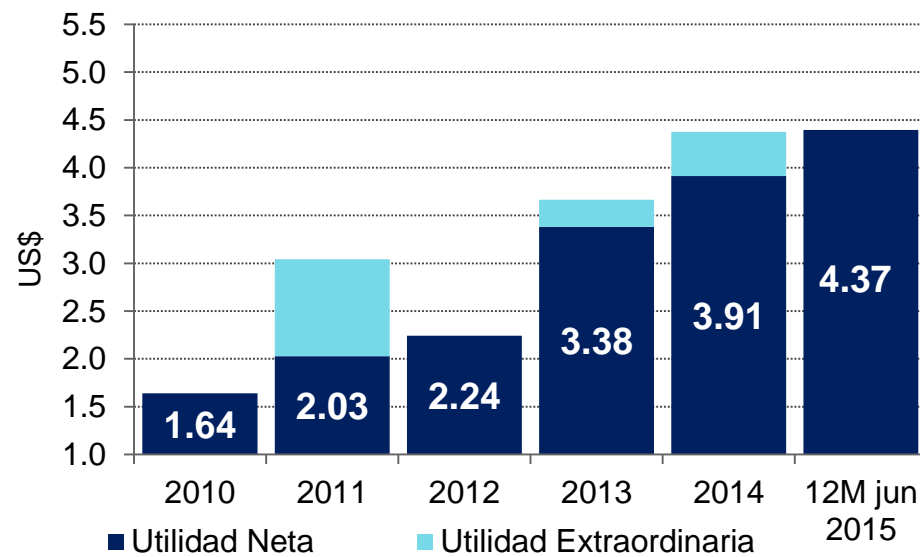
Utilidad neta*



Retorno sobre patrimonio y activos

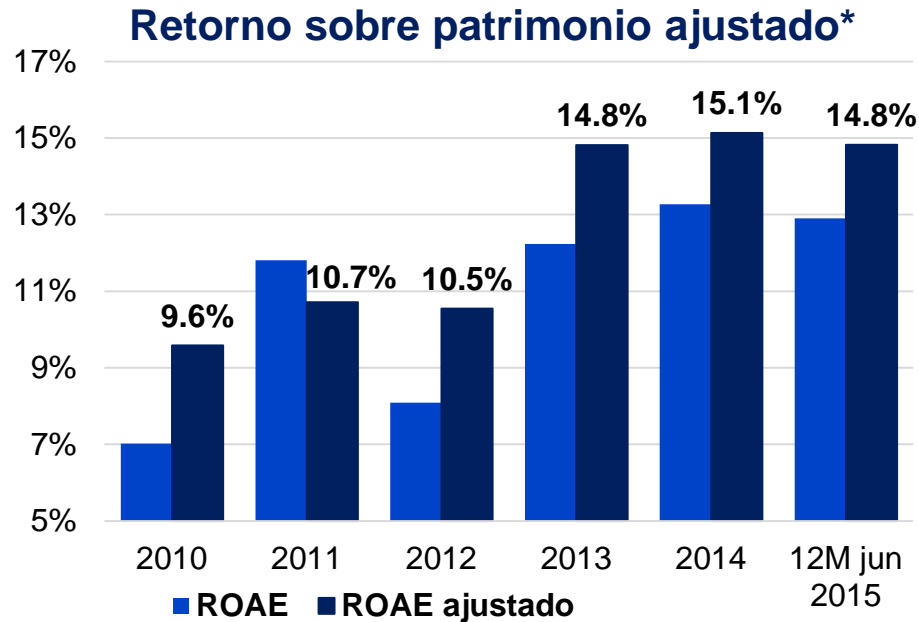


Utilidad neta por acción



* Crecimiento anual compuesto calculado sobre la utilidad neta recurrente.

Retorno de resultados operativos



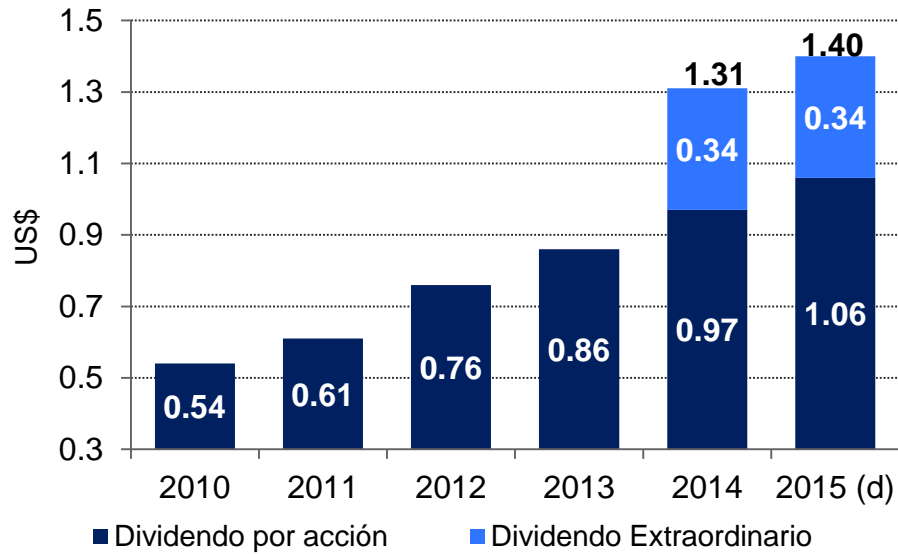
Resultados comparativos para los últimos 12 meses

(En miles de US\$)	Consolidado	Operativo	Venta Extraordinaria de Terrenos	Inversiones
Utilidad Neta	\$23,278	\$19,359	\$2,043	\$1,876
Patrimonio	\$191,339	\$140,342	-	\$50,997
ROAE	12.9%	14.8%	-	3.7%

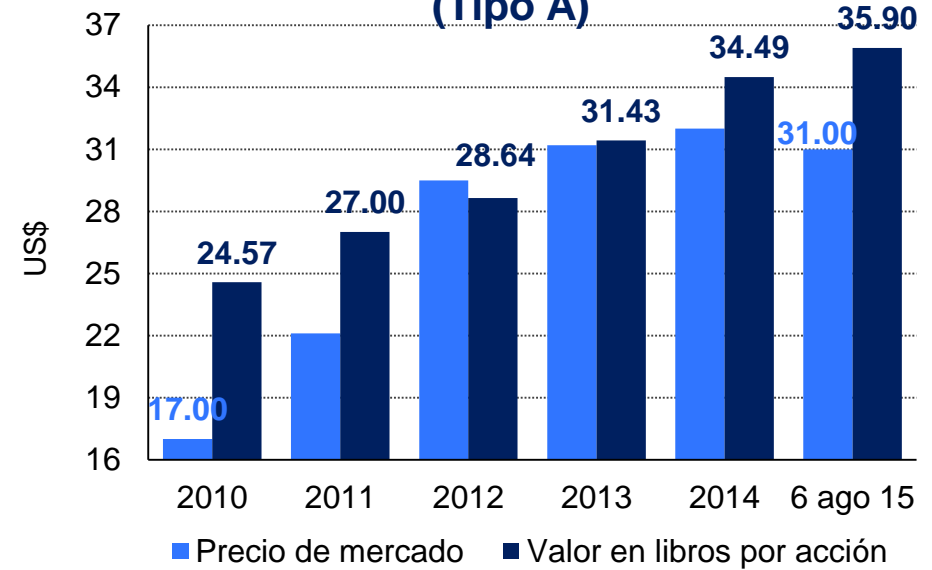


* Se excluye, de la Utilidad Neta, los ingresos por dividendos de inversiones y las ventas extraordinarias de terrenos. Del Patrimonio, se excluye el valor de las inversiones en acciones.

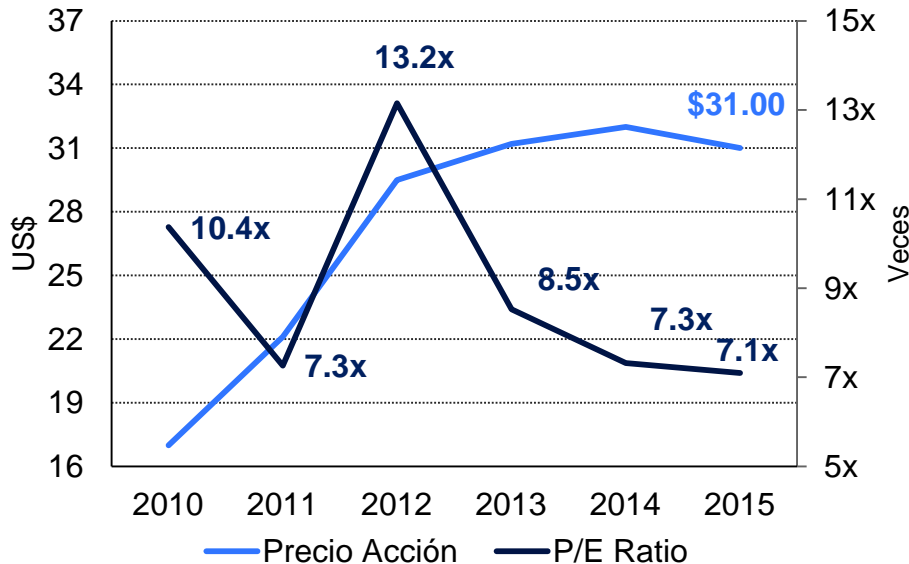
Dividendos



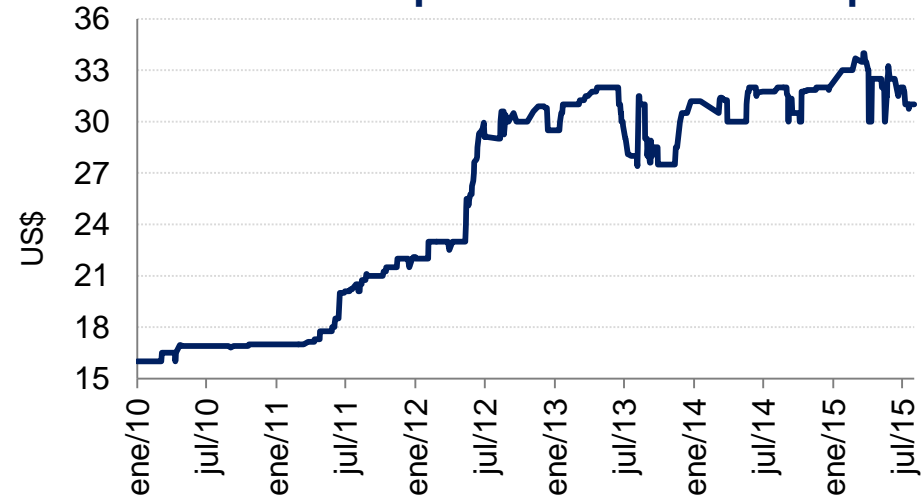
Valor en libras vs. valor de mercado (Tipo A)



P/E Ratio (Tipo A)



Movimiento del precio de la acción Tipo A



Planes y oportunidades



Año	Ingresos	Unidades
2013 (actual)	\$83.3MM	1,468
2014 (actual)	\$80.4MM	1,272
2015 (estimado)	\$92.9MM	1,526
2016 (proyectado)	\$107.2MM	1,509



Altos de Santa Rita (24 de dic.)



Año	Planes
2015	Remodelación de 2 restaurantes. • Completa la de Amador.
2017	Remodelación de 1 restaurante.
2018	Apertura de 1 restaurante (8 en total)



Marbella (Ciudad de Panamá)



Año	Planes
2015-2016	Implementación de nueva estrategia enfocada en alquiler y eliminando marcas no estratégicas del portafolio.



Año	Planes
2015	Apertura de nueva sucursal en Terminal de Albrook.



Planes y oportunidades

PANEXPORT

Año	Planes (área actual: 20,433m2)
2015	Se entregó galera nueva de 1,560m2
2016	Nueva galera de 1,200m2
2017	Nueva galera de 1,500m2
	Futura zona de exportación



Año	Planes
Abril 2016	Apertura del centro comercial Plaza del Lago, en Ciudad del Lago, con 12,633m2 de área. Representa un incremento de 63% en área alquilable

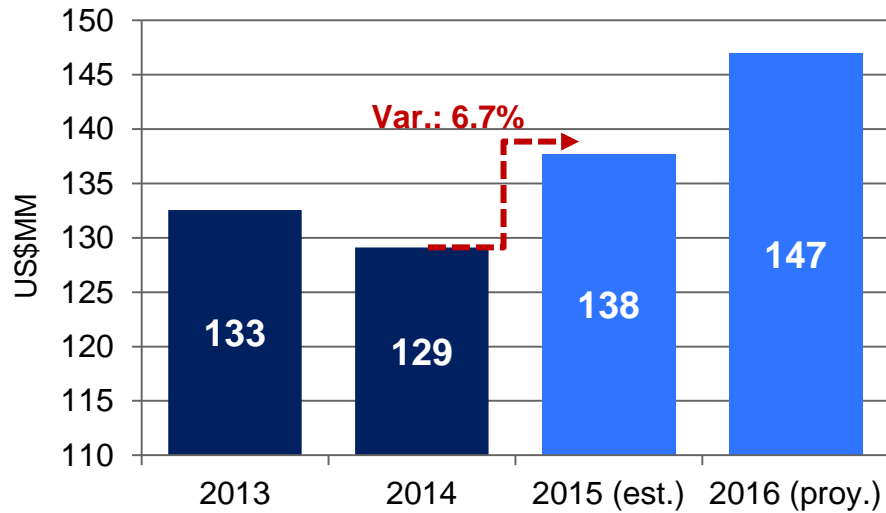


Año	Planes
2016	No tenemos planes de expansión en la unidad. Continuamos explorando mercados y oportunidades para aumentar ingresos.

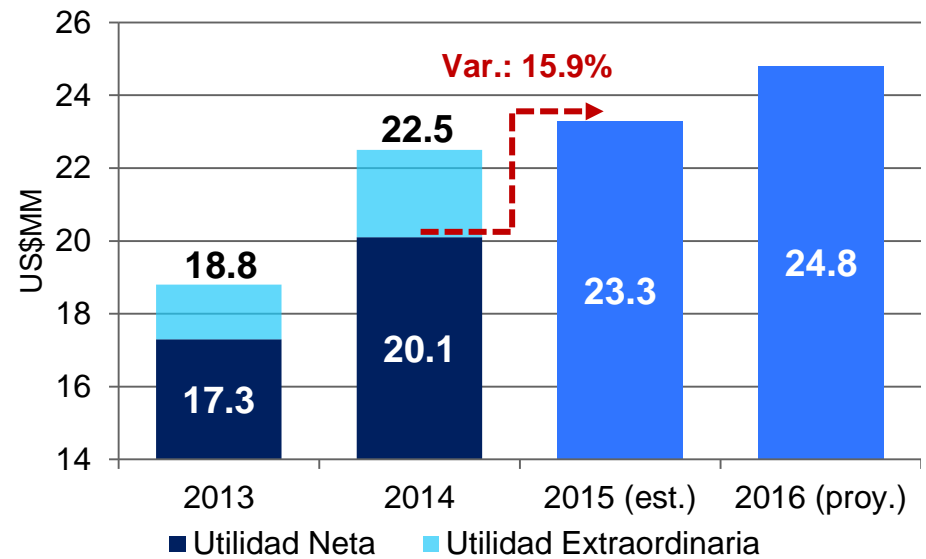


Proyecciones

Ingresos consolidados



Utilidad neta



Emisión de acciones Tipo B

Nueva emisión de 250,000 acciones comunes Tipo B en un futuro próximo.

- Iguales derechos económicos que los accionistas Tipo A.
- Dividendo igual al que se pague a las Acciones Tipo A.
- Sin derecho a voto.
- Primera emisión de 200,000 acciones Tipo B emitidas y colocadas con éxito el 17 de marzo de 2015.
 - Precio de salida al mercado: \$28.40.
 - Precio actual de mercado: \$29.50.

Estructura de capital y efecto de emisión de acciones Tipo B

Capital Social	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Efecto de nueva emisión
Comunes – Tipo A	6,000,000	5,129,939	5,129,939
Comunes – Tipo B	3,000,000	200,000	450,000
Acciones preferidas	1,000,000	-	-
Total	10,000,000	5,329,939	5,579,939

Valoración relativa de las acciones Tipo A y Tipo B

	Tipo A	Tipo B
Precio de la acción	US\$31.00	US\$29.50
Descuento sobre Tipo A	-	-4.84%
Retorno de dividendo	4.52%	4.75%
Valor en libros	\$35.90	\$35.90
Precio / Valor en libros	0.86x	0.82x
Ganancia por acción (últimos 12 meses)	\$4.37	\$4.37
P/E Ratio	7.10x	6.70x

Valor escondido en el Balance

Inversiones	Valor registrado en el balance, al 30 jun 2015	Valor de mercado	Valor escondido
Inversiones en acciones que cotizan en Bolsa (EGIN, BGFG y GMUN)*	\$ 42,876,177	\$ 70,241,013	\$ 27,364,836
Inversiones en empresas de capital privado (BancoPanamá, Corp. La Prensa, entre otras)**	\$ 3,691,498	\$ 4,813,121	\$ 1,121,623
Terrenos Comerciales***	\$ 21,548,000	\$ 41,312,000	\$ 19,763,000
Total	\$ 68,115,675	\$ 116,366,134	\$ 48,249,459
Valor en libros por acción	\$35.90 (de los que \$12.78 corresponden a estas inversiones)	Valor adicional escondido por acción: <u>\$9.05</u>	

* 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.

*** 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.



UNESA

Unión Nacional de Empresas, S. A.

Contacto para mayor información:

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