

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 DE DICIEMBRE DE 2018

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b> | Uni Leasing, Inc.                        |
| <b>VALORES REGISTRADOS:</b>     | Bonos Corporativos Rotativos             |
| <b>RESOLUCIÓN SMV:</b>          | 260-18                                   |
| <b>NÚMERO DE TELÉFONO:</b>      | 297-6000                                 |
| <b>FAX:</b>                     | 223-3149                                 |
| <b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>    | Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower |
| <b>DIRECCIÓN DE CORREO:</b>     | maricel.gonzalez@unibank.com.pa          |

---

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de Octubre del 2000 de la SMV. (Modificado por el Acuerdo 8-2004 de 20 de diciembre de 2004; Modificado por el Acuerdo 2-2007 de 05 de marzo de 2007 y Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017). La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



**I PARTE**  
**GENERALIDADES Uni Leasing, Inc.**

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

**A. HISTORIA Y DESARROLLO**

Uni Leasing, Inc. (el “Emisor”) 100% subsidiaria de Unibank, S.A., es una Sociedad Anónima Panameña constituida de acuerdo a las Leyes de la República de Panamá y debidamente inscrita a la Ficha 744609, Documento 2029392, desde el 18 de agosto de 2011, de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, mediante Escritura Pública No.10475 e inició operaciones en septiembre 2011.

El Emisor se dedica principalmente al negocio de arrendamiento financiero y se encuentra inscrita en el Libro de Arrendamiento Financiero de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de la República de Panamá, que de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley No.7 del 10 de julio de 1990, es la encargada de llevar el registro de las Empresas de Arrendamiento Financiero en la República de Panamá.

El Emisor ofrece a empresas y personas naturales (independientes) contratos de arrendamiento financiero para la adquisición de equipos de trabajo y otros bienes muebles. A través de contratos de arrendamiento financiero con un plazo que varía entre 36 a 72 meses, el Emisor financia la adquisición de equipos tales como: vehículos comerciales y particulares, equipo pesado, equipos de oficina, y equipos industriales, entre otros.

El domicilio comercial del Emisor se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

**B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS**

**Junta Directiva y Dignatarios**

El Pacto Social del Emisor en su Capítulo IX establece que la Junta Directiva contará con no menos de tres (3) ni más de cinco (5) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran nueve (9) miembros. Los directores serán nombrados por la Junta Directiva, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria.



Los Dignatarios de la Sociedad serán un Presidente, un Secretario, y un Tesorero nombrados por la Junta Directiva. La Sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

### **Accionistas**

Según el Capítulo IX del Pacto Social, la Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la Sociedad.

La Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año. Podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, serán adoptadas por la mayoría simple de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación.

### **Representante Legal**

Según el Capítulo XI del Pacto Social, el Representante Legal de la Sociedad será su Presidente o, en su ausencia, el Secretario.

### **Directores Independientes**

De conformidad con el Capítulo X del Pacto Social, Uni Leasing, Inc. podrá tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine.

## **C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

Según Cláusula Segunda del Pacto Social, los fines y objetivos de la sociedad serán realizar, dentro o fuera de la República de Panamá, todas o cualesquiera de las siguientes actividades: establecer y llevar a cabo el negocio de arrendamiento financiero de maquinarias en general, incluyendo las de uso industrial, automóviles, computadoras, equipos de oficina y en general, todo bien mueble o inmueble; prestar servicios profesionales de asesoría, consultoría, administración, intermediación y asesoramiento financiero en general ya sean de tipo institucional, organizacional, industrial, comercial, manejo y/o promoción de negocios establecidos o por establecerse, pudiendo emplear con vínculo directo o indirecto el personal necesario para ejecutar sus actividades; otorgar fianzas respecto de las obligaciones de terceros ya sea que estuviesen vinculados a la sociedad o no, y de garantizar cualesquiera fianzas semejantes y mediante hipotecas o gravámenes sobre todos o cualesquiera de los haberes de la sociedad; emprender, realizar, dirigir y llevar a cabo toda clase de inversiones y adquirir, comprar, tener, administrar, vender, ceder, traspasar, garantizar, pignorar, financiar o de otra manera disponer o negociar en valores, acciones participaciones, mercaderías, derechos, bien sean mobiliarios, inmobiliarios; suscribir; adquirir y/o asumir en todo o en parte el negocio, la propiedad u obligaciones de cualquier persona natural o jurídica, hacer todo lo necesario para el cumplimiento

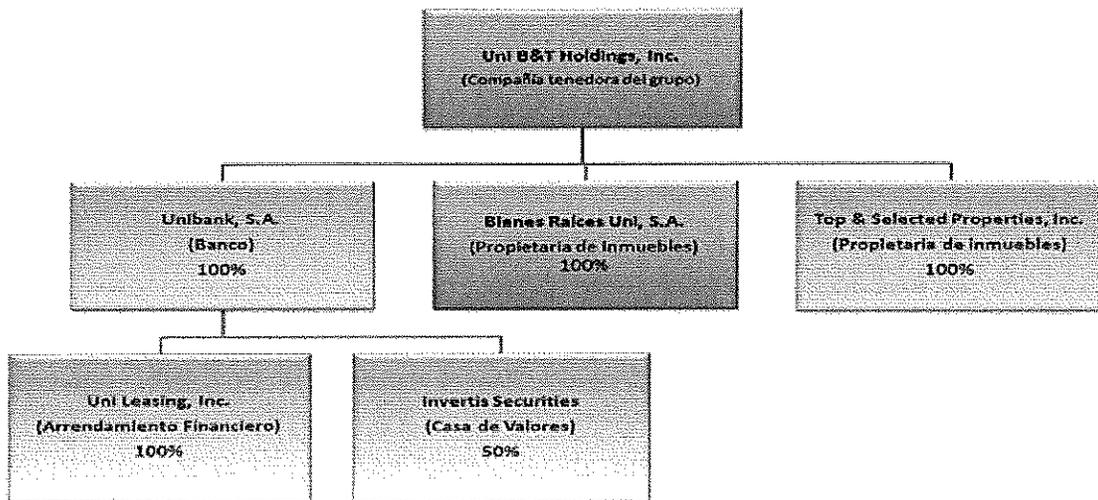


de los fines de la sociedad, para su protección y el beneficio de la misma; llevar a cabo todo negocio lícito que sea permitido por las leyes de la República de Panamá.

#### D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

En la estructura organizacional de Uni B & T Holdings, Inc., tenedora de Unibank, S.A., figura Uni Leasing, Inc. como 100% subsidiaria de Unibank, S.A. Es una Sociedad Anónima Panameña constituida de acuerdo a las Leyes de la República de Panamá y debidamente inscrita a la Ficha 744609, Documento 2029392, desde el 18 de agosto de 2011, de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, mediante Escritura Pública No.10475 e inició operaciones en septiembre 2011.

La estructura organizacional de Uni B&T Holdings, Inc., tenedora de Unibank, S.A. y sus subsidiarias se muestra a continuación:



#### E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

No Aplica.

#### F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

## G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

## II. **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2018 el Emisor cuenta con US\$ 898,810 en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. El emisor no presentó pasivos a corto plazo.

### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2018, la relación patrimonio a total de activos es de 0.034 y la relación de patrimonio entre arrendamientos financieros por cobrar neto es de 0.038. Al 31 de diciembre de 2018, la utilidad neta de US\$ 98,271, (al 31 de diciembre de 2017: (US\$ 50,599)).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos financieros que corresponden a ingresos por intereses y comisiones por arrendamientos financieros por US\$ 371,320, comparados con US\$ 119,225 al 31 de diciembre de 2017. El total de gastos por intereses y comisiones al 31 de diciembre de 2018 ascendió a US\$ 250,078, comparados con US\$ 89,667 al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 se reportó un resultado financiero neto por US\$ 208,024 mientras que al 31 de diciembre de 2017 fue de US\$ 29,558. Por otro lado, los gastos administrativos al 31 de diciembre de 2018 fueron de US\$ 62,121, comparados con US\$ 80,157 al 31 de diciembre de 2017.

La utilidad neta antes de impuestos al 31 de diciembre de 2018 fue de US\$ 131,403, comparados con US\$ (50,599) al 31 de diciembre de 2017.

Al cierre de diciembre de 2018 el Emisor cuenta con un total de activos por US\$ 8,561,056, comparados con US\$ 2,168,077 al cierre de diciembre de 2017. Cabe destacar que 0.887 de los activos totales son arrendamientos financieros (activos productivos). Por otro lado, el total de pasivos a largo plazo representan 0.99 del total de pasivos.



#### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor busca posicionarse en el mercado local, apoyando su estrategia en clientes que pueda referirle el Suscriptor Unibank, S.A.

El Emisor a futuro espera seguir creciendo y posicionándose en el sector de arrendamiento financiero, especialmente en el segmento comercial, contribuyendo al desarrollo de los negocios de nuestros clientes. De ser conveniente, el Emisor podrá llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

El Emisor ratifica otorgar arrendamientos financieros para la adquisición de bienes muebles nuevos o de segundo uso, siempre y cuando estos puedan ser descritos con suficiencia. El porcentaje máximo a financiar puede llegar hasta el cien por ciento (100%) del valor del bien, en consideración al equipo a financiar y la solvencia o riesgo que represente el cliente.

- **Asignación de Calificación.**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4 del Acuerdo N° 3-2008, Texto Único de 31 de marzo de 2008 y el Acuerdo N° 3-2017, de 05 de abril de 2017, que modifica el Acuerdo N° 2-2010, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, notificamos que Pacific Credit Rating (PCR), ratificó el 02 de noviembre de 2018 la calificación paA- con “Perspectiva Estable” a nuestro Programa de Bonos Corporativos Rotativos autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución SMV N° 260-18 y que para dicho informe se utilizaron cifras correspondientes al primer semestre de 2018.

La calificación de la emisión del Programa de Bonos Corporativos Rotativos se sustenta en los adecuados niveles de solvencia. Además, dicho Programa cuenta con un adecuado respaldo que le brinda Unibank, S.A. como parte del grupo.

- **Crecimiento Cartera de Arrendamientos Financieros.**

Otro hecho que sustenta un sólido respaldo al Programa de Bonos Corporativos Rotativos es el crecimiento que ha tenido el portafolio de Leasing durante el 2018.



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

#### A. IDENTIDAD

##### Junta Directiva

##### **José Ramón Mena, Presidente**

Ingeniero Eléctrico graduado de la Universidad del País Vasco en Vizcaya España. Posee licencia de corredor de Bolsa emitida en 2004 por La Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El señor Mena inició su carrera en Panamá en el Banco Atlántico, como Gerente de Banca Comercial y Privada. Posteriormente laboró como Vicepresidente de Banca Comercial en Banco Continental de Panamá. Del 2007 al 2013 se desempeñó como Vicepresidente de Consultoría Financiera en Geneva Asset Management. Actualmente, funge como Presidente de Invertis Securities, S. A.

##### **Mayer Miro Yohoros, Secretario**

El Sr. Yohoros, reconocido empresario de la comunidad ha desarrollado importantes empresas en Panamá, entre ellas Top Brands International, S. A. empresa establecida en Zona Libre de Colón, distribuidora de famosas marcas como: Travelpro, Cacharel, Weatherproof.

Participa como dignatario en las siguientes sociedades: Buster Investment, Inc., Ibiza Panamá, S. A., Top Brands International, Pacific Village, Promotora Emporium e Inmobiliaria DDJ, S. A.

##### **Ziad Issa, Tesorero**

Socio Accionista de Rattán Zona Libre, S A, reconocida empresa creada en el año 1971, dedicada a la importación desde China de fina mantelería, accesorios para baños y artículos para el hogar. Representa reconocidas marcas como: Marine Club, Logan & Mason, Kmita, Home Trends, Genial, Flamingo, Easy Care, Dreams, Deben Hams, Dagostino, Celebrity, Amazonia, Ultra Soft, entre otras.

También es Socio – Fundador y Gerente General de Audiorama Zona Libre, S.A., empresa dedicada a la importación y exportación de mercancía seca en general.



#### **Sión Cohen, Director**

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de Boston University. El Sr. Cohen es un destacado comerciante, fue el fundador y Presidente del Grupo Klasiko, maneja prestigiosas marcas como Hugo Boss, Emporio Armani, Armani Exchange y muchas otras marcas internacionales. Cuentan con 7 tiendas en Panamá, Costa Rica y Honduras.

Es Director de Textiles Internacionales y de Pacific Realty, una de las empresas más reconocidas de construcción en la República de Panamá.

#### **Mordechai Ashkenazi, Director**

El Sr. Ashkenazi es un reconocido y altamente respetado empresario en el círculo de comerciantes. En la actualidad tiene participación en diversas empresas, tanto en Zona Libre como en la Ciudad de Panamá, a saber: Tempo Internacional, S. A., Rodeo Import, S. A., Italgres Panamá, S. A, Aventuras Colón 2000, S. A. , Puerto de Cruceros de Colón 2000, S. A., Corporación Hotelera de Colón, S A. y Grupo Banco Aliado.

#### **David Btsh, Director**

Accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Es también Socio Accionista desde 1999 de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la prestigiosa área de Punta Pacífica. El Sr. Btsh se ha destacado como un comerciante propietario de varios negocios entre ellos los Almacenes Yinori.

Mantiene Participación en diferentes sociedades como: Aseguradora Ancón, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp. Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo, S. A.

#### **Moisés Azrak, Director**

El Señor Azrak es Socio Accionista y Gerente de Novatex Internacional, S. A. empresa de Zona Libre la cual representa y distribuye marcas propias.

En American Sportwear, S. A. y en New Wear Corporation es Socio Accionista. Estas compañías son el centro de operaciones de la logística para la importación y exportación a Centroamérica, Sur América y el Caribe de la marca Tommy Hilfiger, marca exclusiva, fundada en el año de 1987.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

### **Moussa Attie, Director**

Ingeniero Eléctrico y Administrador de Empresas, Universidad de Alpo, Siria. En 1969 funda una oficina estructurada para el desarrollo de proyectos de ingeniería para infraestructuras y viviendas. En Panamá es Socio Fundador de Oritalia, S. A. En la actualidad es el Socio Accionista y Gerente General de Jumbo Zona Libre, S. A., empresa líder en la venta al por mayor de ropa para damas, caballeros y niños, distribuidores de mercancía con altos estándares de calidad a una selecta clientela en 19 países de Centroamérica, Suramérica y el Caribe.

### **Ezra Ofer Benzion, Director**

El Sr. Ezra realizó sus estudios universitarios en la Ciudad de Boston, MA U.S.A., donde obtuvo una Licenciatura en Mercado Técnica y Administración de Empresas.

Gerente Administrativo-Director-Fundador de la empresa Benco International S.A. situada en la Zona Libre de Colón, dedicada a la importación y exportación de ropa para niños de renombradas marcas tales como Bonblues, Kids Land, Playskool, Peanuts, Power Rangers, Bongo entre otras.

En la actualidad ocupa el cargo de Director e Inversionista de la Sociedad Brasil 50, la cual se dedica a la construcción y promoción de Centro Comercial City Mall en la Ciudad de Panamá.

### **Apoderados Generales**

### **Ramón Iván Miranda Paredes**

Cuenta con 20 años de experiencia en el sector financiero. Ha ocupado posiciones importantes en organizaciones multinacionales como KPMG, HSBC, y Scotiabank, laborando en esta última institución por más de 15 años.

Dentro de sus últimas responsabilidades lideró el área de Banca Corporativa, Banca Privada y la Fiduciaria del Grupo, manejando un portafolio de créditos corporativos de US\$1.9b y Activos bajo Administración por más de US\$500MM.

Cuenta un B.B.A con énfasis en Finanzas de Texas Christian University en Ft. Worth Texas y además cuenta con un M.B.A de Nova University en Ft. Lauderdale Fl.



### **Nicolás Saval, Vicepresidente de Tecnología**

Profesional de la rama tecnológica, cuenta con Licenciatura en Ciencias Computacionales y Estadística; título otorgado por la Universidad Carlos III de España. Su conocimiento técnico se ve complementado con un Master en Administración de Empresas del INCAE y un Postgrado en Gestión y Tecnología del Conocimiento en la Universidad Carlos III de España.

El Sr. Saval cuenta con más de 20 años de experiencia en aplicaciones tecnológicas y 4 años de experiencia específicamente en el área de tecnología en el sector bancario.

De su trayectoria profesional podemos resaltar la obtenida como consultor en materia tecnológica a título independiente, al igual que su gestión en el Banco Hipotecario como Jefe de Tecnología; en este último tuvo la oportunidad de formar parte del proyecto de cambio de Core como Gerente de Proyecto. Adicionalmente labora en la ACP en el área tecnológica, donde ocupa cargos de responsabilidad.

### **Mónica Osés, Vicepresidente de Banca Privada**

Con más de 30 años de experiencia bancaria, ha ocupado posiciones en diversas áreas del sector bancario, destacando su trayectoria en Banco Cafetero en 1979, en el área de Comercio Internacional y Plazo Fijo, posteriormente en 1992 una breve incursión en Chase Manhattan Bank específicamente en el área de Cartas de Crédito y desde 1994 ejerce funciones en el área de Banca Privada en el Primer Banco del Istmo y Multibank.

Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente, Gerente y finalmente en su empleo previo a Unibank Vicepresidente Asistente de Banca Privada.

Posee Maestría en Mercadeo y Finanzas, título otorgado por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y tecnología, ULACIT. Es licenciada en Finanzas, de la Universidad Santa María La Antigua, USMA.

### **Ileana de Bundy, Vicepresidente de Recursos Humanos**

Inicia su carrera en el área de Recursos Humanos hace más de 20 años como Psicóloga y Coordinadora de Capacitación en la Fundación Pride Panamá. Posteriormente labora en ASSA Compañía de Seguros, en sus inicios como Supervisora de Recursos Humanos y posteriormente es promovida a Gerente de Recursos Humanos y Capacitación.

Incursiona en el sector bancario en BBVA Panamá como Gestora, luego es promovida a Subgerente y finalmente ocupa el cargo de Gerente de Recursos Humanos donde funge como responsable de todos los procesos de gestión entre los que podemos destacar: Reclutamiento y Selección, Capacitación, Gestión por Competencias, Fijación de Objetivos, Evaluación del Desempeño, Valuación de Puestos, Descripción de Funciones, Esquemas de Compensación entre otras.

Cuenta con Licenciatura en Psicóloga, Maestría en Psicología Industrial y Organizacional; ambas en la Universidad Nacional de Panamá y un Diplomado en Desarrollo Directivo, del IPADE, México.



## **Claudia Rangel, Vicepresidente de Operaciones**

Profesional con más de 20 años de experiencia en el sector bancario, específicamente en áreas operativas tales como Plazo Fijo, Préstamos, Trámite, Cobros, ACH, Tarjetas entre otras.

Su trayectoria profesional inicia en bancos de la talla Banco General y Tower Bank. En Banco General tiene la oportunidad de incursionar en el área de negocio, pero desde cargos enfocados a brindar soporte operativo. Posteriormente en Tower Bank se especializa en el área de Operaciones, al incursionar en diversos departamentos dentro del área, hasta finalmente ocupar posiciones de nivel Senior dentro del área.

Cuenta con estudios de Postgrado en Alta Gerencia, título otorgado por la Universidad Latina de Panamá y Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Nacional de Panamá.

### **Asesores Legales**

- **SUCRE, ARIAS & REYES**  
**Licdo. Ernesto B. Arias**  
**Licdo. Jorge I. Escobar**  
Dir. 204 7921 / Tel. +507 204 7900 / Fax +507 264 1168  
Edificio Sucre Arias & Reyes  
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio  
P.O. Box 0816-01832  
Panamá, República de Panamá  
[jescobar@sucre.net](mailto:jescobar@sucre.net)  
[earias@sucre.net](mailto:earias@sucre.net)
- **VIAL & VIAL**  
**Licda Dayra Vial, Ricardo Vial**  
**Licdo. Edgar Zapata**  
Tel. 205-6518 / Cel. 6617-6925 / 6617-2355  
Urb. Marbella, Panamá, Torre Ocean Plaza,  
Esq. Aquilino De La Guardia y Calle 47,  
Piso 16, Oficina 16-7  
[dayra@vialyvialabogados.com](mailto:dayra@vialyvialabogados.com)  
[edgarzapata@cwpanama.net](mailto:edgarzapata@cwpanama.net)
- **WATSON & ASSOCIATES**  
**Licdo. Alejandro Watson**  
Tel. 300-0422 al 26  
Edificio Omega, Piso 2  
Ave. Samuel Lewis y Cl 53  
Apdo. Postal 0823-00015  
Panamá, República de Panamá  
[awatson@owenswatson.com](mailto:awatson@owenswatson.com)

- **SIGNATURE REGIONAL REGIONAL LAW GROUP**

**Licdo. Eduardo Leblanc**

Tel. 394-6605/394-6606

Cel. 6674-1633

Torre de las Americas, piso 9, oficina 902

Punta Pacifica, calle Isaac Hanono

Panamá, República de Panamá

[eleblanc@signaturelex.com](mailto:eleblanc@signaturelex.com)

## **Auditor Interno**

### **Ariosto Bultron, Gerente de Auditoría**

Ariosto Bultron cursa estudios para optar por el título de Maestría en Docencia Superior en la Universidad Nacional de Panamá. Es Licenciado en Finanzas y Banca, título adquirido en la Universidad Interamericana de Panamá.

Tuvo sus inicios en la Superintendencia de Bancos, ocupando cargos de Asistente de Contabilidad, Jefe de Almacén, Analista Financiero y Auditor Bancario.

En 2010 incursiona en el sector bancario Gerente de Auditoría Interna en GYT Continental (Panamá), posteriormente en AllBank, donde ocupa el cargo de Gerente de Auditoría y finalmente en Bladex como Auditor Interno. A lo largo de su trayectoria profesional en los bancos mencionados ha adquirido la experiencia y es total conocedor de la regulación Bancaria Panameña, Riesgos Financieros, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo entre otras.

## **Auditor Externo**

### **DELOITTE, INC.**

**Diana Mosquera**

Teléfono: 303-4100 – Fax 269-2386

Costa del Este

Edificio Torre Banco Panamá

Avenida Boulevard y La Rotonda Pisos 10, 11 y 12

Panamá, República de Panamá

[dmosquera@deloitte.com](mailto:dmosquera@deloitte.com)

## **B. COMPENSACIÓN**

No Aplica.



### C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

Las principales responsabilidades de la Junta Directiva son:

- a. Representar a la Compañía en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su Presidente o el que haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la compañía, judicial o extrajudicialmente.
- b. Nombrar funcionarios, gerentes, o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país.
- c. Enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la compañía, así como otorgar fianzas.

### D. EMPLEADOS

No Aplica

### E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Uni Leasing, Inc. es una subsidiaria 100% de Unibank, S.A., único accionista y compañía controladora del Emisor.

### IV. **ACCIONISTAS PRINCIPALES**

Uni Leasing, Inc. es una subsidiaria 100% de Unibank, S.A., único accionista y compañía controladora.

Unibank, S.A es una subsidiaria 100% de Uni B & T Holdings, Inc. No existe persona controladora en Uni B & T Holdings, Inc.

### V. **PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES**

El Emisor ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como compañías relacionadas, que detallamos a continuación:

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, es de US\$ 898,810.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 8,189,041, y mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 4,583, con vencimiento en junio de 2028 y devenga una tasa de interés de 4%.



El Emisor mantiene una línea de sobregiro aprobada el 22 de diciembre de 2011 por un monto de US\$ 15,000,000, renovable anualmente. La Compañía cede irrevocablemente a su banco Matriz los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero que suscriba con sus clientes una vez llegue al monto de los US\$ 15,000,000. El préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2017 por US\$ 1,820,053, fue cancelado durante el año 2018.

|   | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2018 | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2017 |
|---|---|---|
| <b>Activos:</b>                           |   |   |
| Depósitos en bancos                       | 898,810                                   | -   |
| <b>Pasivos:</b>                           |   |   |
| Préstamos por pagar                       | -   | 1,820,053                                 |
| Bonos corporativos por pagar              | 8,189,041                                 | -   |
| Intereses acumulados por pagar            | 4,583                                     | -   |
| Cuentas por pagar                         | -   | 28,772                                    |
| Total                                     | <u>8,193,624</u>                          | <u>1,848,825</u>                          |
|   | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2018 | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2017 |
| <b>Gastos:</b>                            |   |   |
| Gastos de intereses sobre bonos           | 172,333                                   | -   |
| Gastos de intereses sobre financiamientos | 68,003                                    | 89,667                                    |
| Servicios administrativos                 | -   | 28,772                                    |
| Total                                     | <u>240,336</u>                            | <u>118,439</u>                            |

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los impuestos de mayor relevancia que paga Uni Leasing, Inc., se detallan a continuación:

- a. Impuesto sobre la renta
- b. Impuesto de timbres
- c. ITBMS
- d. Impuesto complementario
- e. Impuesto de inmueble
- f. Impuesto de aviso de operación
- g. Impuestos municipales
- h. Transferencia de bienes inmuebles

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

#### a. Acciones y títulos de participación

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2018, por 1,000 (2017: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2017: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 100,000.

#### b. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 8,189,041, y mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 4,583, con vencimiento en junio de 2028 y devenga una tasa de interés de 4%.

### B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

#### a. Capital Accionario

El capital autorizado: US\$ 100,000 a valor nominal de US\$ 100.

Acciones emitidas y en circulación: US\$ 100,000 en acciones a valor nominal de US\$ 100.

#### b. Títulos de participación

No aplica, ya que no se ha emitido ningún título de participación.

#### c. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por US\$ 8,189,041, y mantiene intereses por pagar por US\$ 4,583, con vencimiento en junio de 2028 y devenga una tasa de interés de 4%.

### C. INFORMACIÓN DE MERCADO

A la fecha, las acciones de Uni Leasing, Inc. no cotizan en el mercado de valores.



## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Uni Leasing, Inc.

| Resumen Financiero                                   | 4T 2018                            | 3T 2018                             | 2T 2018                        | 1T 2018                           | 4T 2017                            |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA                       | 31 de diciembre 2018<br>(Auditado) | 30 septiembre 2018<br>(No auditado) | 30 junio 2018<br>(No auditado) | 31 de marzo 2018<br>(No auditado) | 31 de diciembre 2017<br>(Auditado) |
| Total de Ingresos por Intereses y Comisiones         | 125,934                            | 121,969                             | 84,090                         | 39,327                            | 28,712                             |
| Total de Gastos por Intereses y Comisiones           | 88,508                             | 88,509                              | 46,159                         | 26,902                            | 16,943                             |
| Otros Ingresos                                       | 5,983                              | 5,109                               | 74,684                         | 1,006                             | 1,771                              |
| Resultado Financiero, Neto                           | 43,409                             | 38,569                              | 112,615                        | 13,431                            | 13,540                             |
| Total de Gastos Administrativos y Generales          | 9,157                              | 11,183                              | 21,939                         | 19,842                            | 17,067                             |
| Utilidad Neta antes de Impuesto                      | 19,752                             | 27,386                              | 90,676                         | (6,411)                           | (3,527)                            |
| <b>BALANCE GENERAL</b>                               |                                    |                                     |                                |                                   |                                    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                  | 898,810                            | 1,217,161                           | 1,989,935                      | (2,185,000)                       | -                                  |
| Arrendamientos, neto                                 | 7,589,908                          | 7,331,743                           | 6,469,146                      | 3,015,848                         | 2,037,530                          |
| Otros activos  | 72,338                             | 107,459                             | 107,564                        | 119,062                           | 130,547                            |
| Total de Activos                                     | 8,561,056                          | 8,656,363                           | 8,566,645                      | 949,910                           | 2,168,077                          |
| Financiamientos recibidos                            |                                    | -                                   | -                              | -                                 | 1,820,053                          |
| Bonos corporativos                                   | 8,189,041                          | 8,184,866                           | 8,180,691                      | -                                 | -                                  |
| Otros pasivos  | 82,057                             | 155,428                             | 97,271                         | 751,904                           | 143,606                            |
| Total de pasivos                                     | 8,271,098                          | 8,340,294                           | 8,277,962                      | 751,904                           | 1,963,659                          |
| Acciones comunes                                     | 100,000                            | 100,000                             | 100,000                        | 100,000                           | 100,000                            |
| Reservas regulatorias                                | 162,395                            | 162,395                             | 162,395                        | 75,406                            | 51,122                             |
| Utilidad (déficit) acumulado                         | 33,222                             | 53,674                              | 26,288                         | 22,600                            | 53,296                             |
| Impuesto complementario                              | 5,659                              |                                     |                                |                                   |                                    |
| Total de patrimonio                                  | 289,958                            | 316,069                             | 288,683                        | 198,006                           | 204,418                            |
| Total de pasivos y patrimonio                        | 8,561,056                          | 8,656,363                           | 8,566,645                      | 949,910                           | 2,168,077                          |
| <b>RAZONES FINANCIERAS</b>                           |                                    |                                     |                                |                                   |                                    |
| Deuda Financiera/Patrimonio Neto                     | 28.2                               | 25.9                                | 28.3                           | 0.0                               | 8.9                                |
| Ingresos por Intereses y Comisiones/Total de Activos | 0.01                               | 0.01                                | 0.01                           | 0.04                              | 0.01                               |
| Utilidad Neta/Activo total                           | 0.00                               | 0.00                                | 0.01                           | -0.01                             | 0.00                               |

## ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto ver Estados Financieros auditados correspondientes al año 2018.

## IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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.

| <b>Contenido mínimo</b> |  |
|-------------------------|--|
| 1.                      | <p>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</p> <p><b>Sí, basada en el Acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos de Panamá.</b></p> |
| 2.                      | Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:  |
|                         | <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Sí</p>  |
|                         | <p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>Sí</p>   |
|                         | <p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Sí</p>   |
|                         | <p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Sí</p>  |
|                         | <p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>Sí</p>  |
|                         | <p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>Sí</p>  |
|                         | <p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Sí</p>   |
| 3.                      | Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su  |

|    |   |
|----|---|
|    | método de divulgación a quienes va dirigido.  |
|    | <b>Sí, dirigido a Oficiales y Asociados de Unibank, S.A y Subsidiarias. Su divulgación está en manos del Departamento de Recursos Humanos y lo realiza a través de lectura obligatoria al momento de la incorporación. Adicionalmente, se encuentra publicado en la Intranet del banco.</b> |
|    | <b>Junta Directiva</b>  |
| 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.<br><b>Sí</b>  |
|    | b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.<br><b>Sí</b>   |
|    | c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.<br><b>Sí</b>  |
|    | d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.<br><b>Sí</b>  |
|    | e. Control razonable del riesgo.<br><b>Sí</b>   |
|    | f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.<br><b>Sí</b>  |
|    | g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.<br><b>Sí</b>   |
|    | h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p>  |
|  | <p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p><b>Sí</b></p>  |
| 5.                                       | <p>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.</p> <p><b>Sí</b></p>   |
| <b>Composición de la Junta Directiva</b> |   |
| 6.                                       | <p>a. Número de Directores de la Sociedad</p> <p><b>9</b></p>   |
|  | <p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p><b>9, el total de los directores son independientes de la actividad administrativa.</b></p>   |
|  | <p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas</p> <p><b>No tenemos directores independientes</b></p>   |
| <b>Accionistas</b>                       |   |
| 7.                                       | <p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>   |
|  | <p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.</p> <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p> |
|  | <p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.</p>  |

|                |   |
|----------------|---|
|                | <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p>  |
|                | <p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p> |
|                | <p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p>   |
|                | <p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p>   |
|                | <p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(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).</p> <p><b>No Aplica</b></p>         |
| <b>Comités</b> |   |
| 8.             | <p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente<br><br>No  |
|                                    | b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente<br><br>No  |
|                                    | c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente<br><br>No        |
|                                    | d. Otros:<br><br>No   |
| 9.                                 | En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? |
|                                    | a. Comité de Auditoría<br><br>No  |
|                                    | b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.<br><br>No  |
|                                    | c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.<br><br>No                                      |
| <b>Conformación de los Comités</b> |   |
| 10.                                | Indique cómo están conformados los Comités de:  |
|                                    | a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman).<br><br>No Aplica   |

|  |   |
|--|---|
|  | b. Cumplimiento y Administración de Riesgos<br><br>No Aplica                                  |
|  | c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.<br><br>No Aplica |
|  |   |

## VI PARTE

### DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Anual estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de mayo de 2019 en la página de internet [www.unibank.com.pa](http://www.unibank.com.pa)



Ramón Miranda  
Gerente General  
Firma Autorizada



Nicolás Saval  
Vicepresidente de Tecnología  
Firma Autorizada



## **Uni Leasing, Inc.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes del 27 de marzo de 2019

# Uni Leasing, Inc.

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

| <b>Contenido</b>  | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| Informe de los auditores independientes                                   | EF-1 - EF-4   |
| Estado de situación financiera  | EF - 5        |
| Estado de ganancias o pérdidas  | EF - 6        |
| Estado de cambios en el patrimonio  | EF - 7        |
| Estado de flujos de efectivo  | EF - 8        |
| Notas a los estados financieros   | EF- 9 - 28    |
| <b>Información suplementaria:</b>   |               |
| Detalle del efectivo  | A - 1         |
| Detalle del saldo de la cartera crediticia                                | A - 2         |
| Detalle de la cartera crediticia otorgada durante el año                  | A - 3         |
| Movimiento de la cartera crediticia otorgada durante el año               | A - 4         |
| Detalle de equipo en arrendamiento financiero y su depreciación acumulada | A - 4A        |
| Detalle de la morosidad de la cartera crediticia                          | A - 5         |
| Detalle de inversiones  | A - 6         |
| Detalle de obligaciones bancarias   | A - 7         |
| Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes                 | A - 8         |
| Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes                 | A - 9         |

Señores  
Accionista y Junta Directiva de  
**Uni Leasing, Inc.**

Teléfono: (507) 303-4100  
Fax: (507) 269-2386  
infopanama@deloitte.com  
www.deloitte.com/pa

Hemos auditado los estados financieros de **Uni Leasing, Inc.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Uni Leasing, Inc.** al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Base para la opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el (Código IESBA). Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asunto clave de auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### **Provisión para pérdidas crediticias esperadas en préstamos**

*Ver Notas 2.1 y 3.7 de los estados financieros*

#### **Provisión para posibles préstamos incobrables**

La estimación para la provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en préstamos es una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La NIIF 9 entró en vigencia el 1 de enero de 2018 que, entre otras cosas, modifica los modelos de cálculo de deterioro para considerar las pérdidas esperadas en lugar de las pérdidas incurridas.

Al 31 de diciembre de 2018, las PCE en préstamos es un área altamente subjetiva debido al nivel de juicio aplicado por la Administración en la medición de las provisiones por deterioro sobre préstamos, los cuales representan el 89% de los activos de la Compañía.

#### **Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría**

Nuestro trabajo sobre la estimación de la provisión para las PCE en préstamos se ha enfocado en la evaluación de los controles internos, así como la realización de pruebas de detalle sobre las provisiones de riesgo de crédito. También hemos analizado el impacto en la aplicación inicial de la NIIF 9. Específicamente nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Hemos evaluado los controles clave sobre el proceso de estimación de las PCE.
- Involucramos especialistas para determinar que las metodologías utilizadas por la Compañía fuesen apropiadas según el marco de referencia de las NIIF's.

## **Deloitte .**

Los procesos de estos modelos requieren un nivel incrementado de juicio en la determinación de las PCE considerando factores como la identificación y clasificación por etapas de los activos deteriorados o con un incremento significativo en el riesgo de crédito, desarrollo de la probabilidad de incumplimiento (PI) y pérdida dada el incumplimiento (PDI) y el uso de supuestos como escenarios macroeconómicos y criterios de segmentación.

- Probamos una muestra de préstamos significativos no identificados como deteriorados y retamos las asunciones de la Administración sobre su conclusión de que el crédito no estaba deteriorado mediante el reproceso de la calificación crediticia del crédito utilizando la información crediticia y financiera actualizada del expediente de crédito y tomando en consideración, cuando estuviese disponible, información pública que mostrara un evento de deterioro.
- Probamos una muestra para préstamos deteriorados y evaluamos la medición del deterioro realizada por la Administración a través de: (a) evaluación del valor de los flujos por garantía a través de la revisión de la información que da el derecho a la Compañía sobre la garantía y la revisión de los valuadores independientes de la Compañía. (b) evaluación del valor neto de realización del avalúo y (c) recomputando el valor de las PCE.
- Pruebas de control asistidas por nuestros especialistas en sistemas de información para probar las morosidades de la cartera de préstamos y para probar la exactitud e integridad de la información utilizada para el cómputo de los parámetros para el establecimiento de las PCE.
- Involucramos especialistas para reprocesar las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación de las provisiones para las PCE.

Probamos los modelos principales con respecto a: i) metodología utilizada para la estimación de los parámetros de pérdida esperada; ii) metodología utilizada para la generación de los escenarios macroeconómicos; iii) información utilizada en el cálculo y generación y iv) criterios para el incremento significativo del riesgo de crédito y la clasificación por etapas de los préstamos.

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

## **Deloitte .**

### **Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros, que en su conjunto, no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que hubiere una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenidos generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

**Deloitte.**

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

La socia a cargo de la auditoría que ha preparado este informe de los auditores independientes es Diana Mosquera.

The logo consists of the word "Deloitte" written in a stylized, cursive script font.

27 de marzo de 2019  
Panamá, Rep. de Panamá

**Estado de situación financiera**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
 (En balboas)

|   | Notas | 2018             | 2017             |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                              |       |                  |                  |
| Depósitos a la vista en bancos locales      | 6,7   | 898,810          | -                |
| Arrendamientos financieros por cobrar, neto | 8     | 7,589,908        | 2,037,530        |
| Otros activos                               | 9     | 72,338           | 130,547          |
| <b>Total de activos</b>                     |       | <u>8,561,056</u> | <u>2,168,077</u> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                 |       |                  |                  |
| Pasivos:                                    |       |                  |                  |
| Préstamo por pagar - partes relacionadas    | 6     | -                | 1,820,053        |
| Bonos corporativos por pagar                | 6,10  | 8,189,041        | -                |
| Otros pasivos                               | 6,11  | 82,057           | 143,606          |
| <b>Total de pasivos</b>                     |       | <u>8,271,098</u> | <u>1,963,659</u> |
| <b>Patrimonio</b>                           |       |                  |                  |
| Capital pagado                              | 12    | 100,000          | 100,000          |
| Reserva regulatoria                         |       | 162,395          | 51,122           |
| Impuesto complementario                     |       | (5,659)          | -                |
| Utilidades no distribuidas                  |       | 33,222           | 53,296           |
| <b>Total de patrimonio</b>                  |       | <u>289,958</u>   | <u>204,418</u>   |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        |       | <u>8,561,056</u> | <u>2,168,077</u> |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Estado de ganancias o pérdidas  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

|   | Notas | 2018            | 2017            |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por intereses                              |       | 343,837         | 116,056         |
| Gastos por intereses                                |       | (240,336)       | (89,667)        |
| Ingresos neto por intereses                         |       | <u>103,501</u>  | <u>26,389</u>   |
| Ingresos por comisiones de arrendamientos           |       | 27,483          | 3,169           |
| Gastos por comisiones                               |       | (9,742)         | -               |
| Ingresos neto por comisiones                        |       | <u>17,741</u>   | <u>3,169</u>    |
| <b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b> |       | <u>121,242</u>  | <u>29,558</u>   |
| Otros ingresos:                                     |       |                 |                 |
| Otros   |       | 86,782          | -               |
| <b>Resultado financiero neto</b>                    |       | <u>208,024</u>  | <u>29,558</u>   |
| Provisiones:  |       |                 |                 |
| Provisión para arrendamientos financieros           | 8     | (14,500)        | -               |
| <b>Total de provisión</b>                           |       | <u>(14,500)</u> | <u>-</u>        |
| Gastos generales y administrativos:                 |       |                 |                 |
| Honorarios y servicios profesionales                |       | (16,486)        | (9,004)         |
| Otros gastos  |       | (45,635)        | (71,153)        |
| <b>Total de gastos generales y administrativos</b>  |       | <u>(62,121)</u> | <u>(80,157)</u> |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>         |       | 131,403         | (50,599)        |
| Gasto de impuesto sobre la renta                    | 13    | (33,132)        | -               |
| <b>Utilidad (pérdida) neta</b>                      |       | <u>98,271</u>   | <u>(50,599)</u> |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
 (En balboas)

|   | <u>Nota</u> | <u>Capital<br/>pagado</u> | <u>Reserva<br/>regulatoria</u> | <u>Impuesto<br/>complementario</u> | <u>Utilidades no<br/>distribuidas</u> | <u>Total de<br/>patrimonio</u> |
|---|-------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b> |             | 100,000                   | 26,630                         | -                                  | 128,387                               | 255,017                        |
| Pérdida neta                            |             | -                         | -                              | -                                  | (50,599)                              | (50,599)                       |
| Reserva regulatoria sobre arrendamiento |             | -                         | 24,492                         | -                                  | (24,492)                              | -                              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b> |             | 100,000                   | 51,122                         | -                                  | 53,296                                | 204,418                        |
| Ajuste por adopción NIIF 9              |             | -                         | -                              | -                                  | (7,072)                               | (7,072)                        |
| Utilidad neta                           |             | -                         | -                              | -                                  | 98,271                                | 98,271                         |
| Reserva regulatoria sobre arrendamiento |             | -                         | 111,273                        | -                                  | (111,273)                             | -                              |
| Impuesto complementario                 |             | -                         | -                              | (5,659)                            | -                                     | (5,659)                        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b> | 12          | 100,000                   | 162,395                        | (5,659)                            | 33,222                                | 289,958                        |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Estado de flujos de efectivo**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
 (En balboas)

|  | Notas | 2018               | 2017            |
|--|-------|--------------------|-----------------|
| <b>Flujos de efectivo de la actividad de operación:</b>                                |       |                    |                 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta                                    |       | 98,271             | (50,599)        |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación: |       |                    |                 |
| Provisión para arrendamientos financieros  | 8     | 14,500             | -               |
| Ingresos por intereses y comisiones  |       | (371,320)          | (119,225)       |
| Gastos por intereses   |       | 240,336            | 89,667          |
| Impuesto diferido  |       | (5,982)            | -               |
| Impuesto sobre la renta pagado   | 13    | 36,757             | -               |
| Cambios en activos y pasivos operativos:   |       |                    |                 |
| Arrendamientos financieros por cobrar, neto  |       | (5,548,823)        | (262,165)       |
| Otros activos  |       | 96,537             | 324,252         |
| Otros pasivos  |       | (102,889)          | (62,458)        |
| Efectivo generado de las operaciones:  |       |                    |                 |
| Intereses recibidos  |       | 313,847            | 117,759         |
| Intereses pagados  |       | (235,753)          | -               |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación               |       | <u>(5,464,519)</u> | <u>37,231</u>   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>                        |       |                    |                 |
| Pago de préstamo por pagar neto - compañías relacionadas                               |       | (1,820,053)        | (37,231)        |
| Emisión de bonos corporativo por pagar, neto   |       | 8,189,041          | -               |
| Impuesto complementario  |       | (5,659)            | -               |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento          |       | <u>6,363,329</u>   | <u>(37,231)</u> |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo                                    |       | 898,810            | -               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                                  |       | <u>-</u>           | <u>-</u>        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>                            | 7     | <u>898,810</u>     | <u>-</u>        |

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

## 1. Información general

Uni Leasing, Inc. (la “Compañía”) está constituida en la República de Panamá mediante Escritura Pública No.10,475 fechada el 30 de junio de 2011 e inició operaciones en septiembre 2011.

La Compañía se dedica principalmente al negocio de arrendamiento financiero de vehículos, mobiliario, maquinaria y otros, y se encuentra inscrita en el Registro de Arrendadores Financieros del Ministerio de Comercio e Industrias de la República de Panamá de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley No.7 del 10 de julio de 1990 que regula el contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles en la República de Panamá.

La Compañía es una subsidiaria absoluta de Unibank, S.A. que está constituida bajo regulación panameña y le fue otorgada una licencia general bancaria mediante resolución No.163-2010 del 19 de julio 2010. La Compañía no tiene empleados, y recibe servicios administrativos de su compañía matriz.

El domicilio comercial de la Compañía se encuentra en Marbella, Avenida Balboa Edificio P.H. Grand Bay Tower, Apartamento 1, Panamá, República de Panamá.

## 2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

### 2.1 Pronunciamientos contables emitidos y aplicados en el período corriente

#### NIIF 9 - instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de esta norma que completó el proyecto de sustitución de NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; introduciendo, principalmente nuevos criterios para la clasificación y medición posterior de activos y pasivos financieros, requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de pérdidas esperadas y la contabilidad de coberturas. La aplicación efectiva de la versión final de esta NIIF ha sido a partir del 1 de enero de 2018.

- Clasificación y medición: la NIIF 9 establece las categorías costo amortizado, valor razonable con cambios en resultados y valor razonable con cambios en otro resultado integral para clasificar los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para gestionar tales activos y la característica de los flujos que estos otorgan. La última categoría ha sido introducida para instrumentos de deuda simples concretos e instrumentos de patrimonio para los cuales la entidad designe irrevocablemente presentar sus variaciones en otro resultado integral desde el reconocimiento inicial.

La clasificación de los pasivos financieros y su medición posterior se han mantenido sin cambios en relación con NIC 39, salvo por aquellos pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados para los cuales se estipula la forma de contabilizar los cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado integral.

- Deterioro: NIIF 9 plantea cambios significativos en la evaluación del deterioro del valor de los instrumentos financieros y por ende su riesgo asociado. Se plantea la definición de un modelo que identifique un Incremento Significativo del Riesgo Crediticio (SICR) en un instrumento de forma previa a la identificación de una evidencia objetiva del deterioro (EOD).

En esta línea, la Compañía ha establecido los criterios cuantitativos y cualitativos a través de los cuales es posible identificar incrementos significativos en el riesgo crediticio de un instrumento. Si bien los criterios cuantitativos se utilizan como criterios principales de identificación, se han desarrollado criterios cualitativos en caso de que en carteras específicas no sea posible aplicar o medir los criterios cuantitativos enunciados.

Los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en ORI (FVOCI) cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar de arrendamientos, compromisos de préstamo y garantías financieras). El concepto del reconocimiento de pérdidas evoluciona desde un modelo de pérdida incurrida a uno de pérdida esperada, que imprime un carácter prospectivo de las provisiones para los instrumentos en función de la expectativa de comportamiento futura.

La Compañía, en concordancia con las NIIF 9 estima la Pérdida Crediticia Esperada (ECL) con base en el valor presente de la diferencia entre flujos de efectivo contractuales y flujos de efectivo esperados del instrumento (en el caso especial de productos como compromisos de préstamo, la Compañía asocia la expectativa de materialización del compromiso dentro de los flujos esperados). El monto de ECL es actualizado en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo de crédito de la cartera desde el reconocimiento inicial.

Asimismo, se propone una distinción y valoración de pérdida crediticia más detallada y acorde con el riesgo de crédito inherente de los instrumentos. De esta manera, una evaluación del perfil de riesgo de crédito del instrumento determina la clasificación de un instrumento en una etapa determinada, y consecuentemente un modelo de estimación de ECL específico:

Etapa 1: Instrumentos financieros que no se han deteriorado significativamente en su calidad de crédito desde su reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito al final del período de reporte. La ECL será reconocida sobre un horizonte temporal a 12 meses y los ingresos por intereses sobre el importe bruto en libros del activo.

Etapa 2: Instrumentos financieros que se han deteriorado de manera significativa desde su reconocimiento inicial (salvo que tengan un riesgo crediticio bajo al final del período informado) pero que no presentan evidencia objetiva de un evento de pérdida, incumplimiento o deterioro. La ECL se reconoce para el tiempo de vida del activo y los ingresos por intereses son igualmente calculados sobre el importe bruto en libros del activo.

Etapa 3. Instrumentos que tengan evidencia objetiva de deterioro en el período informado. La ECL se reconoce para el tiempo de vida del activo y los ingresos por intereses son calculados sobre el importe neto en libros del activo. En esta etapa se evalúa el activo caso por caso.

La Compañía a través del plan de implementación metodológico ha realizado las adaptaciones necesarias a NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018, incluyendo los cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal de cumplir con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la norma internacional.

Se construyeron los parámetros de riesgo probabilidad de default (PD) 12 meses y PD a toda la vida de la obligación (lifetime), con las respectivas adaptaciones y modificaciones (naturaleza Point-in-time, aplicación e inclusión del criterio forward looking [prospectivo], presunciones de última instancia, entre otras). La Compañía, consciente de la complejidad en el requerimiento de estimación de una PD a toda la vida de la operación, está dedicando recursos específicos para el estudio, construcción e implementación de este criterio, teniendo en consideración factores de modelos, datos de entrada, modelización de parámetros, entre otros. La Compañía también ha desarrollado las adaptaciones requeridas frente a los parámetros LGD y EAD. A continuación, se citan las principales diferencias de los parámetros y atributos utilizados en los modelos de cálculo de provisiones de la Compañía, bajo la aplicación de los lineamientos de NIIF 9 o NIC 39:

La Compañía adoptó desde el 1 de enero de 2018 la NIIF 9 emitida en julio de 2014.

A continuación se resumen la naturaleza y efectos de los cambios claves para las políticas contables de la Compañía producto de la adopción de la NIIF 9.

## Evaluación del modelo de negocio

El reconocimiento de los instrumentos financieros según el contexto de la NIIF 9, está determinado por el "modelo de negocio de la entidad". La evaluación inicial que se realiza a través de este modelo en los instrumentos financieros adquiridos por la Compañía, está basada en el objetivo particular que se posee sobre cada uno. Este objetivo es independiente de la "intención" (NIC 39) y además la Compañía puede tener más de un modelo de negocio para diferentes carteras. Por ello es posible poseer diferentes modelos de negocios a nivel de cartera.

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el instrumento financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la Administración.

La Compañía realiza una evaluación del modelo de negocio para los activos financieros estructurados a nivel de cartera. Esta estructura administrativa del negocio proporciona una mejor información a la administración del desempeño. Este modelo evalúa lo siguiente:

Las políticas y objetivos de la Compañía para la cartera y el desempeño de las políticas en la práctica. Estas políticas van alineadas a la estrategia de la Administración, la cual se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, adecuar la duración de los activos financieros a la duración de los pasivos que financian esos activos o realizar flujos de efectivo a través de la venta de los activos:

- El riesgo que afecta al rendimiento del modelo de negocio y la gestión de dichos riesgos;
- La evaluación del desempeño de la cartera y la información suministrada a la Administración de la Compañía;
- La frecuencia, el volumen y el momento de las ventas en períodos pasados, la razón de las ventas y sus expectativas sobre la futura actividad de ventas.

Evaluación de los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI)

Para esta evaluación se entenderá como "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado, por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad. Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación del activo financiero que contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al realizar la evaluación, la Compañía considera lo siguiente:

Eventos contingentes que cambiarían el monto y el calendario de pago; características de apalancamiento; prepago y términos de extensión; términos legales que limiten la reclamación de los flujos por parte de la Compañía; cambios en el entorno que podrían afectar el valor del dinero en el tiempo.

## Medición inicial de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan luego de ser evaluados sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros con su medición a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) o al valor razonable con cambio en el resultado.

# Uni Leasing, Inc.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

EF - 12

### Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

- La Compañía adoptó la exención que le permite no re-expresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1 de enero de 2018.

Con fecha 1 de enero de 2018, la Compañía implementó la NIIF 9 - Instrumentos Financieros. El impacto clave de la implementación se resume a continuación:

- La implementación de la NIIF 9 resultó en un aumento en la cuenta de provisión para posibles préstamos incobrables de B/.9,429 como resultado de la introducción del nuevo modelo de pérdida de crédito esperada.
- Los efectos del impuesto sobre la renta diferido relacionado con las reservas fue de B/. 2,357.
- El ajuste a las utilidades retenidas al 1 de enero de 2018, la disminuyó B/.7,072.

El impacto de los ajustes iniciales en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018, se muestra en la tabla a continuación:

|   | 31 de diciembre<br>de<br>2017 | Remediación<br>2018 | 1 de enero de<br>2018 |
|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Activos</b>                            |                               |                     |                       |
| Arrendamientos financieros                | 2,037,530                     | (9,429)             | 2,028,101             |
| Otros activos                             | 130,547                       | 2,357               | 132,904               |
| <b>Total de activos</b>                   | <b>2,168,077</b>              | <b>(7,072)</b>      | <b>2,161,005</b>      |
| <b>Pasivos</b>                            |                               |                     |                       |
| Préstamos por pagar - partes relacionadas | 1,820,053                     | -                   | 1,820,053             |
| Otros pasivos                             | 143,606                       | -                   | 143,606               |
| <b>Total de pasivos</b>                   | <b>1,963,659</b>              | <b>-</b>            | <b>1,963,659</b>      |
| <b>Patrimonio</b>                         |                               |                     |                       |
| Capital pagado                            | 100,000                       | -                   | 100,000               |
| Reserva regulatoria                       | 51,122                        | -                   | 51,122                |
| Deficit acumulado                         | 53,296                        | (7,072)             | 46,224                |
| <b>Total de patrimonio</b>                | <b>204,418</b>                | <b>(7,072)</b>      | <b>197,346</b>        |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>      | <b>2,168,077</b>              | <b>(7,072)</b>      | <b>2,161,005</b>      |

|                                     | Clasificación<br>original bajo NIC 39 | Nueva clasificación<br>bajo NIIF 9 | Saldo en<br>libros original<br>bajo NIC 39 | Nuevo saldo<br>en libros bajo<br>NIIF 9 |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| <b>Activos financieros</b>          |                                       |                                    |  |   |
| Préstamos, neto                     | Préstamos                             | Costo amortizado                   | 2,037,530                                  | 2,028,101                               |
| <b>Total de activos financieros</b> |                                       |                                    | <b>2,037,530</b>                           | <b>2,028,101</b>                        |

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 13

La aplicación de estas políticas resultó en las remediaciones establecidas en la tabla anterior y que se explican a continuación:

- (a) Los instrumentos de deuda corporativa que previamente estaban clasificados como disponibles para la venta ahora se clasifican al costo amortizado. La Compañía tiene la intención de mantener los activos hasta el vencimiento para recibir los flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo corresponden únicamente a pagos del principal y los intereses por el importe del principal pendiente.

|  | <b>Impacto de la<br/>adopción de la<br/>al 1 de enero 2018</b> |
|--|--|
| <b><u>Reserva para posibles préstamos incobrables</u></b>                          |  |
| Saldo bajo NIC 39 (31 diciembre de 2017)   | -  |
| Reconocimiento de las pérdidas crediticias bajo la NIIF 9 para activos financieros | 9,429  |
| <b>Saldo Inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)</b>                              | <b>9,429</b>   |
| <b><u>Utilidades retenidas</u></b>   |  |
| Saldo final bajo NIC 39 (31 diciembre 2017)  | 53,296   |
| Ajuste por adopción NIIF 9   | (9,429)  |
| Impuesto diferido  | 2,357  |
| <b>Saldo inicial bajo NIIF 9 ( 1 enero de 2018)</b>                                | <b>46,224</b>  |

## 2.2. Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

### *NIIF 16 - Arrendamientos*

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

### *Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos*

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y

Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.

Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

### *NIC 23 - Costos por préstamos*

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros

## **3. Políticas de contabilidad más significativas**

### **3.1 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

### **3.2 Moneda funcional y de presentación**

Los registros se llevan en balboas (B/.) y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar (US\$) norteamericano como moneda de curso legal.

### **3.3 Activos financieros arrendamientos financieros**

#### Arrendamientos financieros

Los arrendamientos financieros consisten principalmente en contratos de arrendamiento de equipo y equipo rodante, los cuales son reportados como parte de la cartera de préstamos por el valor presente del arrendamiento. La diferencia entre el monto bruto por cobrar y el valor del monto por cobrar se registra como ingreso por intereses no devengados, la cual se amortiza a ingresos de operaciones utilizando un método que reflejó una tasa periódica de retorno.

## Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir en los flujos de efectivo han expirado o cuando la Compañía ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

### **3.4 Pasivos financieros**

#### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

#### Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

### **3.5 Ingresos y gastos por intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva, es la tasa que exactamente descuenta los plazos de efectivo estimados; la Compañía estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera pérdidas futuras de crédito. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

### **3.6 Ingresos por honorarios y comisiones**

Generalmente, las comisiones sobre préstamos a corto plazo se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corta duración. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del reconocido bajo el método de tasa de interés efectiva. Las comisiones sobre préstamos a mediano y largo plazo, neto de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas durante la vida de las mismas.

### **3.7 Deterioro de los activos financieros**

#### Préstamos

La Compañía evalúa si existen evidencias objetivas de que un activo financiero o grupo de activos financieros estén deteriorados.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados y se incurre en una pérdida por deterioro, sólo si existen evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que la pérdida del evento (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos futuros de caja estimados del activo financiero o grupo financiero que se pueden estimar con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado incluye información observable sobre los siguientes eventos de pérdidas:

- Dificultad financiera significativa del emisor o deudor.
- Un incumplimiento del contrato, tal como la morosidad en pagos de intereses o principal.
- Por razones económicas o legales relacionadas a la dificultad financiera del prestatario se le otorga una concesión que no se hubiese considerado de otra manera.
- Es probable que el prestatario entrará en quiebra u otra reorganización financiera.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.
- Información observable que indique que existe una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un grupo de activos financieros desde el reconocimiento inicial de tales activos, aunque la disminución no pueda aún ser identificada con los activos financieros individuales en la Compañía.

La Compañía determina si la evidencia objetiva del deterioro existe para los activos financieros que son individualmente significativos, e individualmente o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía establece que no existen pruebas objetivas de la existencia de un deterioro del activo financiero evaluado individualmente, ya sea significativo o no, se incluye el activo en un grupo de activos financieros con similares características de riesgo de crédito y se proceden a evaluar colectivamente para el deterioro.

### Préstamos individualmente evaluados

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan sustentado por una evaluación de las exposiciones caso por caso. Este procedimiento se aplica a todos los préstamos que sean o no individualmente significativos. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente para determinar si existe deterioro.

La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor presente de los flujos futuros esperados, descontados a la tasa de interés efectiva original del préstamo, con su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se carga como una provisión para pérdidas en el estado de ganancias o pérdidas. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

### Préstamos colectivamente evaluados

La Compañía realiza la evaluación colectiva de deterioro, agrupando los préstamos de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Dichas características son relevantes para la estimación de los flujos futuros de efectivo sobre los grupos de tales activos, lo cual constituye indicativos fundamentales de la capacidad de pago de los deudores de los montos adeudados según los términos contractuales de los activos que son evaluados.

La Compañía determina el modelo de pérdida crediticia esperada al clasificar en tres etapas según las exposiciones de crédito:

Etapas 1: En las exposiciones de créditos en las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, la Compañía provisiona las pérdidas crediticias esperadas que resultan de eventos predeterminados que son posibles dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación.

Etapas 2 y 3: En las exposiciones de crédito donde ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, la Compañía provisiona las pérdidas crediticias esperadas que resulten del incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento.

#### Reversión de deterioro

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para pérdidas de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas. Cuando un préstamo es incobrable, se cancela contra la provisión para préstamos. Esos préstamos se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido contemplados y el importe de la pérdida ha sido determinado. Posteriormente, las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

### **3.8 Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

La Compañía revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

### **3.9 Activos intangibles**

#### Licencias y programas

Las licencias adquiridas por separado se presentan al costo histórico. Las licencias tienen una vida útil definida, que se lleva al costo menos la amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias sobre sus vidas útiles estimadas hasta cinco años. Las licencias adquiridas de programas informáticos se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir y poder utilizar el software específico.

### **3.10 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable, calculado con base a la tasa impositiva vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido se determina y reconoce si surgen diferencias temporales entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus montos en los estados financieros, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera que sean aplicables cuando el activo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es relacionado o el pasivo relacionado por impuesto sobre la renta diferido es liquidado. Un activo por impuesto diferido es reconocido si es probable que habrá utilidad fiscal futura disponible contra la cual las diferencias temporales pueden ser utilizadas.

### **3.11 Efectivo y equivalentes de efectivo**

A efectos de la presentación del estado de flujos de efectivo, en equivalentes de efectivo se incluyen efectos de caja, saldos con bancos y depósitos que devengan intereses con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición del depósito.

## **4. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, la Compañía Matriz ha establecido los Comités de Activos y Pasivos (ALCO) y riesgos, comité de Auditoría, comité ejecutivo, comité de cumplimiento, comité de tecnología, comité de operaciones, para la Administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesta la Compañía.

La Administración evalúa continuamente el impacto que la situación mundial pueda tener sobre la economía en Panamá, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez de la Compañía.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operacional, los cuales se describen a continuación:

### **4.1 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de una vigilancia periódica de la habilidad de los arrendatarios, en cuanto a su capacidad continuada de pago de los cánones acordados y la reestructuración de dichos pagos cuando sea apropiado. La exposición al riesgo crediticio es también manejada, en parte, a través de la titularidad del bien mueble objeto del contrato de arrendamiento financiero.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas definidas por la Compañía Matriz y revisadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

Al 31 de diciembre de 2018, los arrendamientos financieros por cobrar se encuentran clasificados en riesgo normal.

En relación a los depósitos en bancos, estos depósitos son colocados en bancos de primer orden a corto plazo y en un banco relacionado con la Compañía, por lo cual no se requiere una reserva para pérdidas por deterioro sobre estos activos.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 19

Los factores de mayor exposición de riesgo e información sobre el deterioro de activos, y las premisas utilizadas para estas revelaciones son las siguientes:

- *Morosidad de los arrendamientos financieros por cobrar:*

Son considerados en morosidad los arrendamientos financieros por cobrar, donde los pagos de capital e intereses pactados contractualmente se encuentran en un rango de vencimiento de 31 a 60 días; a partir de 90 días en adelante la Compañía considera la ejecución del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero.

- *Reserva por deterioro:*

La Compañía establece reserva para deterioro, la cual representa una estimación sobre las pérdidas incurridas en los arrendamientos financieros por cobrar. Véase sección 2.1.

- *Política de castigos:*

La Compañía determina el castigo de los arrendamientos financieros por cobrar que presentan incobrabilidad, después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde que se determinó el deterioro por falta del pago de la obligación.

La Compañía da seguimiento a la concentración de riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros es la siguiente:

|                               | <b>Arrendamientos<br/>financieros por<br/>cobrar</b> | <b>Arrendamientos<br/>financieros por<br/>cobrar</b> |
|-------------------------------|--|--|
|                               | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
| <b>Valor en libros - neto</b> | 7,589,908  | 2,037,530  |
| Concentración por sector:     |  |  |
| Particulares                  | 99,122   | 101,581  |
| Corporaciones                 | 7,490,786  | 1,935,949  |
| <b>Total</b>                  | <b>7,589,908</b>                                     | <b>2,037,530</b>                                     |
| Concentración geográfica:     |  |  |
| Panamá                        | 7,589,908  | 2,037,530  |
| <b>Total</b>                  | <b>7,589,908</b>                                     | <b>2,037,530</b>                                     |

La concentración geográfica de arrendamientos financieros por cobrar y depósitos con bancos está basada en la ubicación del deudor.

## 4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un deterioro en la calidad de la cartera de arrendamientos financieros por cobrar, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos a su vencimiento en condiciones normales, que incluyen el financiamiento por concepto de préstamo por pagar relacionados.

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros más significativos de la Compañía, sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente de estos análisis:

| 2018                                       | Valor en libros | Monto nominal bruto entradas/salidas | Hasta 1 año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años |
|--|-----------------|--------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Arrendamientos financieros                 | 7,613,836       | 8,699,643                            | 2,385,621   | 5,626,873     | 687,149       | -             |
| Bonos corporativos por pagar - subsidiaria | 8,189,041       | 11,430,833                           | 334,583     | 670,083       | 669,167       | 9,757,000     |
| 2017                                       | Valor en libros | Monto nominal bruto entradas/salidas | Hasta 1 año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años |
| Arrendamientos financieros                 | 2,037,530       | 2,307,048                            | 765,508     | 1,346,218     | 195,322       | -             |
| Financiamientos por pagar - subsidiaria    | 1,820,053       | 1,820,053                            | 1,820,053   | -             | -             | -             |

### 4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, tanto por las pérdidas latentes como ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno sobre el riesgo.

Todo lo referente al tema de riesgo de mercado es manejado y monitoreado directamente por el Comité de Riesgo de su Compañía Matriz.

### 4.4 Riesgo tasas de interés

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo de que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados.

La Compañía tiene una limitada exposición a pérdidas como resultado de una estructura financiera poco sensible a variaciones en tasas de interés.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 21

| 2018  | <u>Hasta 1 año</u> | <u>De 1 a 3 años</u> | <u>De 3 a 5 años</u> | <u>Mas de 5 años</u> | <u>Total</u> |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>Activos:</b>                             |                    |                      |                      |                      |              |
| Arrendamientos financieros por cobrar -neto | 78,970             | 868,814              | 5,970,716            | 671,408              | 7,589,908    |
| <b>Pasivos:</b>                             |                    |                      |                      |                      |              |
| Bonos por pagar - partes relacionadas       | -                  | -                    | -                    | 8,189,041            | 8,189,041    |

| 2017  | <u>Hasta 1 año</u> | <u>De 1 a 3 años</u> | <u>De 3 a 5 años</u> | <u>Mas de 5 años</u> | <u>Total</u> |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>Activos:</b>                             |                    |                      |                      |                      |              |
| Arrendamientos financieros por cobrar -neto | -                  | 274,798              | 1,762,732            | -                    | 2,037,530    |
| <b>Pasivos:</b>                             |                    |                      |                      |                      |              |
| Préstamos por pagar - partes relacionadas   | 1,820,053          | -                    | -                    | -                    | 1,820,053    |

## *Riesgo en la tasa de cambio*

La cartera de colocaciones en países con monedas diferentes del Dólar de los Estados Unidos de América se concentra en clientes generadores de divisas o con capacidades evidentes por la índole de su actividad y solvencia financiera para absorber fluctuaciones relevantes de la tasa de cambio.

## **4.5 Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados con riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La Compañía dedica especial atención a los riesgos asociados a fallas en los procesos operativos por errores, o desviación de los procedimientos o comportamiento inadecuado del personal; indebido o mal funcionamiento de los sistemas tecnológicos o a factores externos que pudiesen comprometer el continuo y buen funcionamiento de las operaciones, para lo cual se apoya en las facilidades tecnológicas y de personal de su Compañía Matriz lo cual proporciona los siguientes beneficios:

- Programas de mantenimiento y planes de contingencia adecuados mantenidos para la continuidad de negocios, incluyendo las diversas aplicaciones tecnológicas.
- Además de funcionarios dedicados a la seguridad tecnológica, se contratan asesorías externas para limitar la posibilidad de que las facilidades tecnológicas puedan ser utilizadas indebidamente por personal o terceros no autorizados.

## **4.6 Administración de capital**

La Compañía analiza su capital regulatorio, conforme a su estrategia de riesgo de mercado para calcular sus requerimientos de capital y cubrir los riesgos generales de mercado de las operaciones de la Compañía, así como los riesgos específicos. Las operaciones de arrendamiento financiero están regulados por la Ley No.7 del 10 de julio de 1990, el cual indica que el capital mínimo pagado será de cien mil balboas (B/.100,000). La Compañía se encuentra en cumplimiento con lo establecido.

## 5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

La Administración de la Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables.

La Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- *Depósitos a la vista* - Para estos instrumentos financieros, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- *Arrendamientos financieros por cobrar* - El valor razonable estimado para los arrendamientos financieros por cobrar corresponde al valor presente de los flujos futuros de efectivo que esperan recibirse. La cartera de arrendamientos financieros es sustancialmente a corto y mediano plazo y las tasas de interés efectivas se aproximan a las de mercado, por lo que su valor en libros se aproxima al valor razonable.
- *Financiamientos por pagar* - El valor en libros de los financiamientos por pagar con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Este nivel incluye los valores de patrimonio e instrumentos de deudas en las bolsas y mercados de derivados cambiarios, como los futuros.
- Nivel 2 - Información aparte de los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3 - Información para el activo y pasivo que no se basan en datos de mercado observables (información no observable). Este nivel incluye inversiones en acciones e instrumentos de deuda con componentes no observables significativos.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 23

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

|                                       | 2018                                 |                                      | 2017                   |                        |                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | <u>Valor razonable</u>               | <u>Valor en libros</u>               | <u>Valor razonable</u> | <u>Valor en libros</u> |                  |
| <b>Activos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Arrendamientos financieros por cobrar | 8,640,476                            | 7,589,908                            | 1,988,698              | 2,037,530              |                  |
| <b>Total de activos financieros</b>   | <b>8,640,476</b>                     | <b>7,589,908</b>                     | <b>1,988,698</b>       | <b>2,037,530</b>       |                  |
| <b>Pasivos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Financiamientos por pagar             | -                                    | -                                    | 1,819,868              | 1,820,053              |                  |
| Bonos corporativos por pagar          | 9,098,702                            | 8,189,041                            | -                      | -                      |                  |
| <b>Total de pasivos financieros</b>   | <b>9,098,702</b>                     | <b>8,189,041</b>                     | <b>1,819,868</b>       | <b>1,820,053</b>       |                  |
|                                       | <b>Jerarquía del valor razonable</b> |                                      |                        |                        |                  |
|                                       | <b>2018</b>                          | <b>Nivel 1</b>                       | <b>Nivel 2</b>         | <b>Nivel 3</b>         | <b>Total</b>     |
| <b>Activos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Arrendamientos financieros por cobrar | -                                    | -                                    | 8,640,476              | 8,640,476              | 8,640,476        |
| <b>Total de activos financieros</b>   | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>8,640,476</b>       | <b>8,640,476</b>       | <b>8,640,476</b> |
| <b>Pasivos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Bonos corporativos por pagar          | -                                    | -                                    | 9,098,702              | 9,098,702              | 9,098,702        |
| <b>Total de pasivos financieros</b>   | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>9,098,702</b>       | <b>9,098,702</b>       | <b>9,098,702</b> |
|                                       |                                      | <b>Jerarquía del valor razonable</b> |                        |                        |                  |
|                                       | <b>2017</b>                          | <b>Nivel 1</b>                       | <b>Nivel 2</b>         | <b>Nivel 3</b>         | <b>Total</b>     |
| <b>Activos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Arrendamientos financieros por cobrar | -                                    | -                                    | 1,988,698              | 1,988,698              | 1,988,698        |
| <b>Total de activos financieros</b>   | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>1,988,698</b>       | <b>1,988,698</b>       | <b>1,988,698</b> |
| <b>Pasivos financieros:</b>           |                                      |                                      |                        |                        |                  |
| Financiamientos por pagar             | -                                    | -                                    | 1,819,868              | 1,819,868              | 1,819,868        |
| <b>Total de pasivos financieros</b>   | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>1,819,868</b>       | <b>1,819,868</b>       | <b>1,819,868</b> |

En el caso de los depósitos a la vista el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros incluidos en el Nivel 3, han sido determinados con base en los flujos de caja descontados.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 24

## 6. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

La Compañía ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como compañías relacionadas. Los saldos y transacciones con partes relacionadas, según criterio de la Administración de la Compañía, se resumen así:

|   | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2018 | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2017 |
|---|---|---|
| <b>Activos:</b>                           |   |   |
| Depósitos en bancos                       | 898,810                                   | -   |
| <b>Pasivos:</b>                           |   |   |
| Préstamos por pagar                       | -   | 1,820,053                                 |
| Bonos corporativos por pagar              | 8,189,041                                 | -   |
| Intereses acumulados por pagar            | 4,583                                     | -   |
| Cuentas por pagar                         | -   | 28,772                                    |
| Total                                     | <u>8,193,624</u>                          | <u>1,848,825</u>                          |
|   | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2018 | <u>Compañías<br/>relacionadas</u><br>2017 |
| <b>Gastos:</b>                            |   |   |
| Gastos de intereses sobre bonos           | 172,333                                   | -   |
| Gastos de intereses sobre financiamientos | 68,003                                    | 89,667                                    |
| Servicios administrativos                 | -   | 28,772                                    |
| Total                                     | <u>240,336</u>                            | <u>118,439</u>                            |

La Compañía mantiene una línea de sobregiro para préstamos aprobada el 22 de diciembre de 2011, por un monto de B/.15,000,000, renovable anualmente. La Compañía cede irrevocablemente a su banco matriz los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero que suscriba con sus clientes una vez llegue al monto de los B/.15,000,000. El préstamo por pagar al 31 de diciembre de 2017, por B/.1,820,053, fue cancelado durante el año 2018.

## 7. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, es de B/.898,810.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 25

## 8. Arrendamientos financieros por cobrar

La cartera de arrendamientos financieros por cobrar está compuesta de la siguiente forma:

|   | 2018               | 2017             |
|---|--------------------|------------------|
| Pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar: |                    |                  |
| Hasta un año  | 2,385,621          | 765,508          |
| De 1 a 5 años   | 6,314,023          | 1,541,540        |
| Total de pagos mínimos                                  | <u>8,699,644</u>   | <u>2,307,048</u> |
| Menos: Reserva para arrendamientos financieros          | (23,928)           | -                |
| Menos: comisiones descontadas no ganadas                | (27,465)           | (7,347)          |
| Menos: ingresos descontados no ganados                  | <u>(1,058,343)</u> | <u>(262,171)</u> |
| Inversión neta en arrendamientos financieros            | <u>7,589,908</u>   | <u>2,037,530</u> |

Las tasas de interés fija anual que devengaban los arrendamientos financieros oscilaban entre 5.7% y 8% (31 de diciembre 2017: 6% y 7.5%).

Los vencimientos y la distribución por sector geográfico de los arrendamientos financieros por cobrar se presentan en la Nota 4.1.

A continuación se detalla una conciliación de la provisión para arrendamientos incobrables por niveles:

|                            | Nivel 1          | Nivel 2  | Nivel 3  | 2018                            |
|----------------------------|------------------|----------|----------|---------------------------------|
| Arrendamientos financieros | 7,641,301        | -        | -        | 7,641,301                       |
| Provisión                  | <u>(23,928)</u>  | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(23,928)</u>                 |
|                            | <u>7,617,373</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,617,373</u>                |
|                            |                  |          |          | <u>Comisiones no devengadas</u> |
|                            |                  |          |          | <u>(27,465)</u>                 |
|                            |                  |          |          | <u>7,589,908</u>                |
|                            | Nivel 1          | Nivel 2  | Nivel 3  | 2018                            |
|                            |                  |          |          | <b>Según NIIF 9</b>             |
| Saldo al inicio del año    | -                | -        | -        | -                               |
| Ajuste por adopción NIIF 9 | 9,428            | -        | -        | 9,428                           |
| Provisión cargada a gastos | <u>14,500</u>    | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>14,500</u>                   |
| Saldo al final del año     | <u>23,928</u>    | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>23,928</u>                   |
|                            | Nivel 1          | Nivel 2  | Nivel 3  | 2018                            |
| Préstamos                  | <u>7,641,301</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,641,301</u>                |

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

EF - 26

## 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

|   | 2018          | 2017           |
|---|---------------|----------------|
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | -             | 27,946         |
| Impuesto sobre la renta diferido          | 5,982         | -              |
| Bienes muebles adjudicados                | -             | 7,000          |
| Intereses acumulados por cobrar           | 38,598        | 8,608          |
| Partidas en tránsito                      | 26,680        | 23,842         |
| Otros                                     | 1,078         | 63,151         |
| Total                                     | <u>72,338</u> | <u>130,547</u> |

## 10. Bonos corporativos por pagar

Uni Leasing, Inc. fue autorizado, según Resolución SMV No.260-18 del 8 de junio de 2018, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante oferta pública a ofrecer Bonos Corporativos Rotativos hasta por un valor nominal de B/.30,000,000.

Los bonos han sido emitidos en denominaciones de B/.1,000 y sus multiples y en tantas series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado. Los bonos de cada serie devengan una tasa de interés anual, la cual podrá ser fija o variable, determinada antes de la fecha de oferta de la Serie que corresponda. Los intereses de estos bonos son pagaderos semestralmente, para cada una de las series y podrán ser redimidos total o parcialmente de forma anticipada por el emisor.

Al 31 de diciembre de 2018, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos bajo la serie A por la suma de B/.8,250,000 y los gastos y comisiones de emisión por B/.60,959, esta serie devenga una tasa de interés del 4% con vencimiento en junio 2028.

## 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

|                                  | 2018          | 2017           |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Depósitos en garantía            | 46,443        | 110,242        |
| Cuentas por pagar - banco matriz | -             | 28,772         |
| Cuentas por pagar - proveedores  | 16,560        | 4,592          |
| Impuestos por pagar              | 14,471        | -              |
| Intereses acumulados por pagar   | 4,583         | -              |
| Total                            | <u>82,057</u> | <u>143,606</u> |

## 12. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018, el capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por 1,000 (2017: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2017: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.100,000.

## 13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta por las ganancias provenientes de fuentes extranjeras. También, están exentos del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del Gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Comisión Nacional de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 introduce la modalidad de tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica, que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, del cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables a su renta neta gravable bajo el método ordinario para el período fiscal de que se trate, podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos que les autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad fiscal se detalla a continuación:

|  | 2018    | 2017     |
|--|---------|----------|
| <b>Método tradicional:</b>                                     |         |          |
| Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto sobre la renta | 131,403 | (50,599) |
| Utilidad (pérdida) fiscal neta                                 | 147,029 | (50,599) |
| Impuesto sobre la renta, a pagar                               | 36,757  | -        |
| Impuesto sobre la renta, diferido                              | (3,625) | -        |
| Impuesto sobre la renta, neto                                  | 33,132  | -        |
| Tasa impositiva  | 25%     | 25%      |

## **14. Eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación a continuación en los estados financieros.

## **15. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 27 de marzo de 2019.

\* \* \* \* \*

**Detalle del efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

---

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Efectivo           | -                     |
| Cuentas corrientes | <u>898,810</u>        |
| Total del efectivo | <u><u>898,810</u></u> |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del saldo de la cartera crediticia  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

|   | <u>Número de<br/>préstamos</u> | <u>Saldo de la<br/>obligación</u> | <u>% de<br/>préstamos<br/>otorgados</u> | <u>Plazo<br/>promedio</u> |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------|
| Arrendamientos financieros              | <u>69</u>                      | <u>8,699,643</u>                  | <u>100%</u>                             | <u>42 Meses</u>           |
| Reserva para arrendamientos financieros |                                | (23,928)                          |   |                           |
| Comisiones descontadas no ganadas       |                                | (27,465)                          |   |                           |
| Intereses descontados no ganados        |                                | <u>(1,058,342)</u>                |   |                           |
| Totales                                 |                                | <u>7,589,908</u>                  |   |                           |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

Detalle de la cartera crediticia otorgada durante el año  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

|                            | <b>Total</b>                   |                                   | <b>Personales</b>              |                                   | <b>Empresa privada</b>         |                                   |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                            | <b>Monto neto<br/>prestado</b> | <b>Saldo de la<br/>obligación</b> | <b>Monto neto<br/>prestado</b> | <b>Saldo de la<br/>obligación</b> | <b>Monto neto<br/>prestado</b> | <b>Saldo de la<br/>obligación</b> |
| Arrendamientos financieros | 6,905,319                      | 6,271,083                         | 27,900                         | 27,900                            | 6,877,419                      | 6,243,183                         |
| Totales                    | <u>6,905,319</u>               | <u>6,271,083</u>                  | <u>27,900</u>                  | <u>27,900</u>                     | <u>6,877,419</u>               | <u>6,243,183</u>                  |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Movimiento de la cartera crediticia otorgada durante el año  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

|                            | <u>Número de<br/>préstamos</u> | <u>Monto neto<br/>prestado</u> | <u>Intereses<br/>cargados<br/>en el<br/>período</u> | <u>Comisión<br/>de cierre</u> | <u>Plazo<br/>promedio<br/>mensual</u> | <u>% de<br/>préstamos<br/>con<br/>garantía<br/>inmuebles</u> | <u>% de<br/>préstamos<br/>con<br/>garantía<br/>autos</u> |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Arrendamientos financieros | 50                             | 6,905,319                      | 189,820   | 51,831                        | 60                                    | -  | 6.35%  |
| Totales                    | 50                             | 6,905,319                      | 189,820   | 51,831                        | 60                                    | -  | 6.35%  |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de equipo en arrendamiento financiero y sus depreciación acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

|                            | Costo                |           |               | Saldo al final del año | Depreciación acumulada |           |               | Saldo al final del año | Valor neto |
|----------------------------|----------------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------|-----------|---------------|------------------------|------------|
|                            | Saldo inicio del año | Adiciones | Disminuciones |                        | Saldo inicio del año   | Adiciones | Disminuciones |                        |            |
| Aeronaves en arrendamiento |                      |           |               | NADA QUE               | REPORTAR               |           |               |                        |            |
| Equipo marítimo            | -                    | -         | -             | -                      | -                      | -         | -             | -                      | -          |
| Equipo industrial          | -                    | -         | -             | -                      | -                      | -         | -             | -                      | -          |
| Marquinería                | -                    | -         | -             | -                      | -                      | -         | -             | -                      | -          |
| Auto particular            | -                    | -         | -             | -                      | -                      | -         | -             | -                      | -          |
| Totales                    | -                    | -         | -             | -                      | -                      | -         | -             | -                      | -          |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

Observaciones: La Compañía mantiene registradas las operaciones de arrendamiento financiero por cobrar con base al método financiero y, por consiguiente, no deprecia los bienes objeto de los contratos ( Véase Nota 3.3)

**Detalle de la morosidad de la cartera crediticia  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

|                                    | <b>Saldo de la<br/>obligación</b> | <b>Saldo<br/>corriente</b> | <b>Saldos<br/>morosos</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Arrendamientos financieros:</b> |                                   |                            |                           |
| Autos                              | 1,448,908                         | 1,448,908                  | -                         |
| Maquinaria                         | 6,141,000                         | 6,141,000                  | -                         |
| Totales                            | <b>7,589,908</b>                  | <b>7,589,908</b>           | <b>-</b>                  |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de inversiones**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
 (En balboas)

|                            | <u>Saldo al inicio del año</u> |                                | <u>Adiciones</u> |                                | <u>Disminuciones</u> |                                | <u>Saldo al final del año</u> |                                |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                            | <u>Costo</u>                   | <u>Valor neto según libros</u> | <u>Costo</u>     | <u>Valor neto según libros</u> | <u>Costo</u>         | <u>Valor neto según libros</u> | <u>Costo</u>                  | <u>Valor neto según libros</u> |
| Bonos corporativos locales |                                |                                |                  |                                |                      |                                |                               |                                |
| Acciones de capital        | -                              | -                              | -                | -                              | -                    | -                              | -                             | -                              |
| Total                      | -                              | -                              | -                | -                              | -                    | -                              | -                             | -                              |

NADA QUE REPORTAR

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de obligaciones bancarias  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(En balboas)

|  | <b>Tasa interés promedio</b> | <b>Plazo en meses promedio</b> | <b>Saldo de obligaciones al inicio del año</b> | <b>Financiamiento recibido</b> | <b>Pago de obligaciones</b> | <b>Saldo de obligaciones al final del año</b> | <b>Intereses pagados en el año</b> |
|--|------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|
| Financiamientos con partes relacionadas    | 0.00%                        | -                              | -  | -                              | -                           | -   | -                                  |
| Bonos corporativos con partes relacionadas | 4.00%                        | -                              | 8,250,000                                      | -                              | 60,959                      | 8,189,041                                     | 4,583                              |
| <b>Totales</b>                             | <b>4.00%</b>                 | <b>-</b>                       | <b>8,250,000</b>                               | <b>-</b>                       | <b>60,959</b>               | <b>8,189,041</b>                              | <b>4,583</b>                       |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)**

---

|  | <b>Saldo de las<br/>obligaciones al<br/>inicio y final del<br/>año</b> |
|--|--|
| <b>Saldo inicial al 31 de diciembre 2017 (empresas subordinadas)</b> | 1,820,053  |
| <b>Empresas afiliadas</b>  |  |
| Financiamiento en sobregiro recibido                                 | -  |
| Abonos a sobregiro   | (1,820,053)  |
| <b>Particulares</b>  |  |
| Otras entidades crediticias  | -  |
| <b>Saldo final al 31 de diciembre 2018 (empresas subordinadas)</b>   | <u>-</u>   |

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

---

**Clase o tipo de préstamo**

NADA QUE REPORTAR

Préstamos personales

-

**Menos:**

Recuperación

-

Cuentas malas, neto

-

---

---

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.



**NOTARÍA PÚBLICA QUINTA**  
**Circuito Notarial de Panamá**  
**REPÚBLICA DE PANAMÁ**



**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ochocientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho- ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **MORDECHAI ASHKENAZI**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número N- catorce- doscientos once (N-14-211), **RAMÓN IVAN MIRANDA PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos tres-seiscientos dos (8-703-602), y **MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero Ad Hoc de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **UNI LEASING, INC.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio setecientos cuarenta y cuatro mil seiscientos nueve (744609), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

**PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **UNI LEASING, INC.**, correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

**SEGUNDO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las



1. declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias  
2. en las que fueron hechas. -----

3. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros anuales y  
4. cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus  
5. aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **UNI LEASING, INC.**, para el  
6. período correspondiente. -----

7. **CUARTO:** Que los firmantes: (i) son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles  
8. internos en **UNI LEASING, INC.**; (ii) han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que  
9. toda la información de importancia sobre **UNI LEASING, INC.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean  
10. hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido  
11. preparados; (iii) han evaluado la efectividad de los controles internos de **UNI LEASING, INC.**, dentro de  
12. los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financiero; y (iv) han presentado en los  
13. Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las  
14. evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

15. **QUINTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **UNI LEASING, INC.**, y al comité  
16. de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: (i) todas las deficiencias  
17. significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar  
18. negativamente la **capacidad UNI LEASING, INC.**, para registrar, procesar y reportar información  
19. financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) cualquier  
20. fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol  
21. significativo en la ejecución de los controles internos de **UNI LEASING, INC.** -----

22. **SEXTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
23. cambios significativos en los controles internos de **UNI LEASING, INC.**, o cualesquiera otros factores  
24. que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,  
25. incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de  
26. importancia dentro de la empresa. -----

27. El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no  
28. hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los  
29. testigos: **YIPZA ÁVILA DE BURNETT**, con cédula de identidad personal número seis- cuarenta y siete-  
30. mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) y **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**, con cédula de

31. -----

32. -----

33. -----

34. -----

35. -----

36. -----

37. -----

38. -----



**NOTARÍA PÚBLICA QUINTA**  
**Circuito Notarial de Panamá**  
**REPÚBLICA DE PANAMÁ**



1 identidad personal número cinco- doce- mil cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466), ambas mayores de  
 2 edad, panameñas, vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el  
 3 cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante  
 4 mí, el Notario que doy fe. -----

**LOS DECLARANTES**

5  
 6

**JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

7  
 8

**MORDECHA ASHKENAZI**

9  
 10

**RAMÓN IVÁN MIRANDA PAREDES**

11

**MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**

**TESTIGOS**

12

**YIPZA ÁVILA DE BURNETT**

13

**MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA**

14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22

*Lic. Jorge E. Gantes S.*  
**Notario Público Quinto**



