

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2019

<b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b>	Uni Leasing, Inc.
<b>VALORES REGISTRADOS:</b>	Bonos Corporativos Rotativos
<b>REGISTRO:</b>	Resolución SMV N° 260-18
<b>FECHA DE RESOLUCIÓN:</b>	8 de junio de 2018
<b>MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:</b>	US\$ 30,000,000.00
<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; Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017 y Modificado por el Acuerdo 2-2018 de 09 de mayo de 2018). 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 ocho (8) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran ocho (8) 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

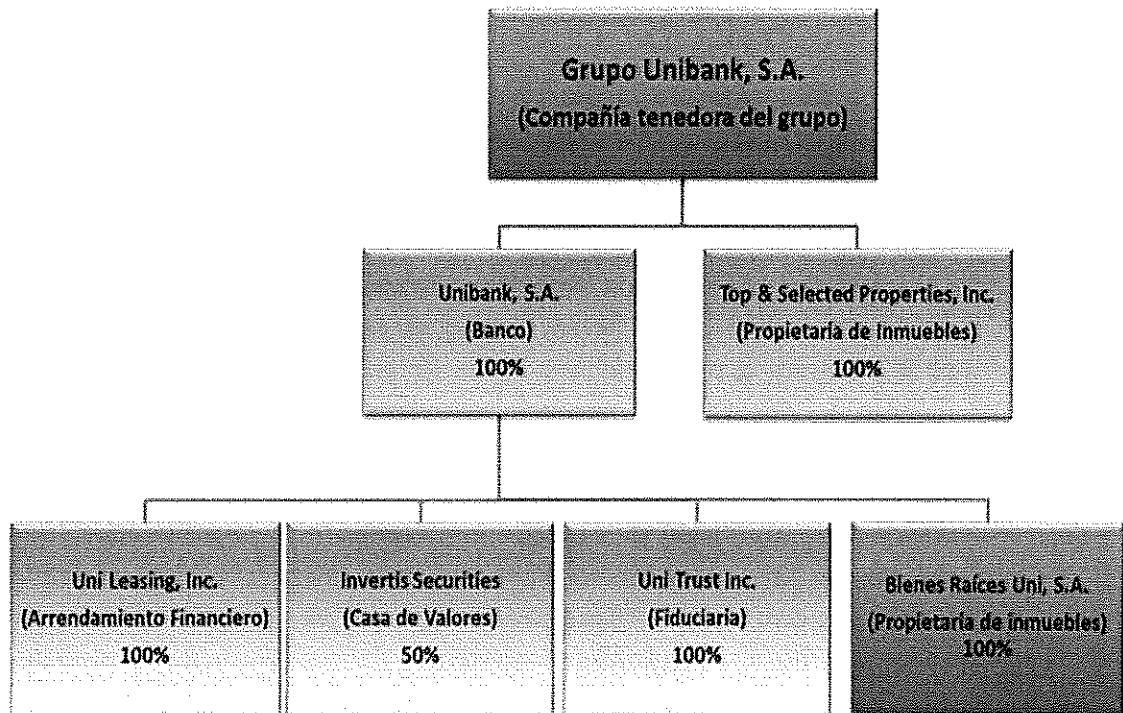
propiedad u obligaciones de cualquier persona natural o jurídica, hacer todo lo necesario para el cumplimiento de los fines de la sociedad, para su protección y el beneficio de la misma; llevar a cabo todo negocio lícito que sea permitido por las leyes de la República de Panamá.

#### D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

En la estructura organizacional del Grupo Unibank, S.A., tenedora de Unibank, S.A., figura Uni Leasing, Inc. como 100% subsidiaria de Unibank, S.A.

Uni Leasing, Inc. 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 del Grupo Unibank, S.A., tenedora de Unibank, S.A. y sus subsidiarias se muestra a continuación:



E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

No Aplica.

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

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

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2019 cuenta con US\$ 3,398,439 (2018: US\$ 898,810) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. El Emisor presentó pasivos a corto plazo por US\$ 91,346 (2018: US\$ 82,057), conformados por intereses acumulados por pagar, cuentas por pagar (proveedores), impuestos por pagar y depósitos en garantía.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2019, la relación de patrimonio a total de activos cerró en 3.12% (2018: 3.54%) y la relación de patrimonio entre arrendamientos neto fue de 4.19% (2018: 3.8%). La utilidad neta acumulada en 2019 ascendió a US\$ 143,21 (2018: US\$ 98,271), y la utilidad neta correspondiente al cuarto trimestre del 2019 fue de US\$ 26,273 (2018: (USD\$ 14,475)).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al cierre de diciembre de 2019 el Emisor cuenta con un total de activos por US\$ 13,710,918 (2018: US\$ 8,561,056). Cabe destacar que el 74.56% (2018: 88.66%) de los activos totales son arrendamientos financieros (activos productivos). Por otro lado, el total de pasivos a largo plazo representan 99.31% (2018: 99.01%) del total de pasivos.

Durante el cuarto trimestre de 2019, la empresa 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\$ 175,023 (2018: US\$ 125,756), este aumento está dado por el crecimiento en cartera de leasing. El total de gastos por intereses y comisiones durante el cuarto trimestre de 2019 ascendió a US\$ 143,572 (2018: US\$ 89,426). Esta variación obedece al pago de intereses por las emisiones de bonos corporativos rotativos, emitidos en junio de 2018 (Serie A) y junio 2019 (Serie B).

Durante el cuarto trimestre de 2019 se reportó un resultado financiero neto por US\$ 26,273 (2018: (US\$ 14,475)). Por otro lado, los gastos administrativos para el cuarto trimestre de 2019 fueron de US\$ 11,633 (2018: US\$ 9,156).

### 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.



## **Perspectiva de Crecimiento en Cartera de Arrendamientos Financieros.**

Otros hechos que sustentan un sólido respaldo al Programa de Bonos Corporativos Rotativos, es la emisión de la Serie B realizada durante el mes de junio de 2019 por un monto de US\$ 5,000,000, y un consecuente crecimiento por un 35% en el portafolio de Leasing durante el 2019. Evidencian sólidas perspectivas de crecimiento.

### **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.

##### **Sión Cohen, Tesorero**

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.

**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.

**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.

**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 Btesh, 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. Btesh 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.

### **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.



### **Ziad Issa, Director**

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.

### **Apoderados Generales**

### **Cristina Liakopoulos, Vicepresidente de Negocios**

Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector bancario, en importantes bancos tales como Citibank, Banco Atlántico, Towerbank y Banistmo, adquiriendo experiencia en el área de Tesorería, Banca Corporativa y Leasing. Su carrera profesional ha visto un crecimiento pasando a ocupar cargos de Oficial, Subgerente y finalmente en su empleo previo a Unibank como Directora de Leasing en Banistmo. Posee licenciatura en Banca y Finanzas, título obtenido en la Universidad Santa María La Antigua. Posee además Post grado en Economía Monetaria y Bancaria y una Maestría en Mercados Financieros Internacionales, ambos títulos otorgado por la Universidad Nacional de Panamá.

### **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 Osces, 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.



## Jessica Lasso, Vicepresidente de Soporte al Negocio

Profesional con más de 20 años de experiencia en áreas Financieras, Administración, Operaciones, Crédito, Riesgos y Cobros en el sector bancario. Su recorrido profesional abarca bancos internacionales y bancos nacionales entre los que podemos destacar, Banco General, Banco Aliado, Multibank, Banisi, Citibank y Scotia Bank en los que ocupa cargos gerenciales como responsable de Administración de Crédito, Análisis de Crédito y Gestión Comercial. Cuenta con Licenciatura en Administración de Negocios con énfasis en Banca y Finanzas, Postgrado de Alta Gerencia y Maestría en Administración de Negocios con énfasis en Gerencia Estratégica.

### Asesores Legales

- **SUCRE, ARIAS & REYES**

**Licdo. Ernesto B. Arias**

**Licdo. Jorge I. Escobar**

Dir. 204 7921 / Tel. +507 204 7900 / Fax +507 264 1168 / Cel.6615-1369

Edificio Sucre Arias & Reyes

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio

P.O. Box 0816-01832

Panamá, República de Panamá

[earias@sucre.net](mailto:earias@sucre.net)

[jescobar@sucre.net](mailto:jescobar@sucre.net)

- **VIAL & VIAL**

**Licda. Dayra Vial**

**Licdo. Ricardo Vial**

Tel. 205-6518 / Cel. 6617-1213 / 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)

[ricardo@vialyvialabogados.com](mailto:ricardo@vialyvialabogados.com)



- **WATSON & ASSOCIATES – (PROCESOS JUDICIALES)**  
**Licdo. Alejandro Watson**  
 Tel. 300-0422 al 26 / Cel. 6674-4448  
 Edificio Omega, Piso 2  
 Ave. Samuel Lewis y Cl 53  
 Apdo. Postal 0823-00015  
 Panamá, República de Panamá  
[awatson@watsonabogados.com](mailto:awatson@watsonabogados.com)  
[litigios@watsonabogados.com](mailto:litigios@watsonabogados.com)
- **Signature Regional Regional Law Group**  
**Licdo. Eduardo Le Blanc**  
**Licdo. Guillermo Le Blanc**  
 Tel. 394-6605/394-6606 / Cel. 6676-4711  
 Torre de las Americas, piso 9, oficina 902  
 Punta Pacifica, calle Isaac Hanono  
 Panamá, República de Panamá  
[eleblanc@signaturelex.com](mailto:eleblanc@signaturelex.com)  
[gleblanc@signaturelex.com](mailto:gleblanc@signaturelex.com)
- **Peña Rodriguez & Asociados**  
**Dra. Maria Luisa Peña**  
 Calle 71 No. 6 - 21 Oficina 401  
 Tel.: 57-1-3215030 / Cel.: 57-3158577681  
 Bogotá – Colombia  
[mpena@mlpabogados.com](mailto:mpena@mlpabogados.com)  
[abogado.asociado@penarodriguez.com](mailto:abogado.asociado@penarodriguez.com)
- **Gomez & Galindo Abogados**  
**LatamLex Abogados**  
**Licdo. Allan Guido Blanco**  
**Licdo. José Hidalgo**  
 Centro Corporativo Avenida Escazú, Torre AE2, 5to piso  
 Tel: +(506) 2208-3636  
 San José, Costa Rica  
[aguido@latamlex.com](mailto:aguido@latamlex.com)  
[jhidalgo@latamlex.com](mailto:jhidalgo@latamlex.com)



- **MORGAN & MORGAN (Agente Residente)**

Torre MMG, Piso 16,  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Teléfono: 265-7777  
Ciudad.-  
Atención: Lic. Joy Torres  
Correo electrónico  
[joy.torres@morimor.com](mailto:joy.torres@morimor.com)

### Auditor Interno

#### **Miguel Torrente, Gerente de Auditoría**

Posee Licenciatura en Banca y Finanzas de la Universidad de Panamá, Postgrado en Alta Gerencia de la Universidad Latina de Panamá, Especialización en Auditoría y Maestría en Auditoría Interna, títulos obtenidos en la UNESCPA. Cuenta con certificaciones tales como The Certification in Control Self Assessment® (CCSA® emitida por The Institute of Internal Auditors IIA Global, con sede central en Lake Mary, Florida, EE UU y certificación AMLCA (Anti Money Laundering Certified Associate) emitida por FIBA (Florida International Bankers Association) a través de la FIU (Florida International University) Miami Florida. Posee una amplia experiencia en los procesos de evaluación de los sistemas de Control Interno. Posee más de 10 años de experiencia bancaria en el área de Auditoría Interna, Control Interno y Business Risk Control Management.

### 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% del Grupo Unibank, S.A. No existe persona controladora en Grupo Unibank, S.A.

#### 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:

El Emisor posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019, es de US\$ 3,398,439 (2018: US\$ 898,810).

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 13,250,000 correspondientes a la Serie A por US\$ 8,250,000 (2018: US\$ 8,250,000) con vencimiento en junio de 2028 y tasa de interés 4%, (2018: 4%) y a la Serie B por US\$ 5,000,000 con vencimiento en junio 2029 y tasa de interés 4.25%, además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 8,451 (2018: US\$ 4,583), y los gastos de intereses sobre los bonos corporativos por US\$ 446,472 (2018: US\$ 172,333).

	<b>Compañías relacionadas</b>	<b>Compañías relacionadas</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	3,398,439	898,810
<b>Pasivos:</b>		
Préstamos por pagar	-	-
Bonos corporativos por pagar	13,190,814	8,189,041
Intereses acumulados por pagar	8,451	4,583
<b>Total</b>	<b>13,199,265</b>	<b>8,193,624</b>
	<b>Compañías relacionadas</b>	<b>Compañías relacionadas</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	446,472	172,333
Gastos de intereses sobre financiamientos	-	68,003
<b>Total</b>	<b>446,472</b>	<b>240,336</b>



## 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 2019, por 1,000 (2018: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2018: 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 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 13,250,000 correspondientes a la Serie A por US\$ 8,250,000 (2018: US\$ 8,250,000) con vencimiento en junio de 2028 y tasa de interés 4% (2018: 4%), y a la Serie B por US\$ 5,000,000 con vencimiento en junio 2029 y tasa de interés 4.25%.

## B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

### a. **Capital Accionario**

El capital autorizado: US\$ 100,000 (2018: US\$ 100,000) a valor nominal de US\$ 100 (2018: US\$ 100) por acción.

Acciones emitidas y en circulación: US\$ 100,000 (2018: US\$ 100,000) en acciones a valor nominal de US\$ 100 (2018: US\$ 100) cada una.

### 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 2019, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 13,250,000 correspondientes a la Serie A por US\$ 8,250,000 con vencimiento en junio de 2028 y tasa de interés 4%, y a la Serie B por US\$ 5,000,000 con vencimiento en junio 2029 y tasa de interés 4.25%, además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 8,451.

## 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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2019	Comparativa 2019--2018	2018	Comparativa 2018--2017	2017
Total de Ingresos por Intereses y Comisiones	175,023	49,268	125,756	97,044	28,712
Total de Gastos por Intereses y Comisiones	143,572	54,146	89,426	72,483	16,943
Otros Ingresos	22,142	16,159	5,984	4,213	1,771
Resultado Financiero, Neto	53,593	11,280	42,314	28,774	13,540
Provisión para arrendamientos financieros	(1,564)	(16,064)	14,500	14,500	
Total de Gastos Administrativos y Generales	11,633	2,477	9,156	(7,911)	17,067
Utilidad antes de impuestos	43,524	24,867	18,657	22,184	(3,527)
BALANCE GENERAL	2019	Comparativa 2019--2018	2018	Comparativa 2018--2017	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,398,439	2,499,629	898,810	898,810	-
Arrendamientos, neto	10,223,209	2,633,301	7,589,908	5,552,378	2,037,530
Otros activos	89,270	16,932	72,338	(58,209)	130,547
Total de Activos	13,710,918	5,149,862	8,561,056	6,392,979	2,168,077
Financiamientos recibidos		-		(1,820,053)	1,820,053
Bonos corporativos	13,190,814	5,001,773	8,189,041	8,189,041	-
Otros pasivos	91,346	9,289	82,057	(61,549)	143,606
Total de pasivos	13,282,160	5,011,062	8,271,098	6,307,439	1,963,659
Acciones comunes	100,000	-	100,000	-	100,000
Reservas regulatorias	212,290	49,895	162,395	111,273	51,122
Utilidad (déficit) acumulado	126,538	93,316	33,222	(20,074)	53,296
Impuesto complementario	10,070	4,411	5,659	5,659	
Total de patrimonio	428,758	138,800	289,958	85,540	204,418
Total de pasivos y patrimonio	13,710,918	5,149,862	8,561,056	6,392,979	2,168,077
RAZONES FINANCIERAS	2019	Comparativa 2019--2018	2018	Comparativa 2018--2017	2017
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	30.765	2.523	28.242	19.339	8.904
Patrimonio/Total Activos	0.0313	-0.0026	0.0339	-0.0604	0.0943
Patrimonio/Arrendamiento Neto	0.0419	0.0037	0.0382	-0.0621	0.1003
Ingresos por Intereses y Comisiones/Total de Activos	0.0128	-0.0019	0.0147	0.0014	0.0132
Utilidad Neta/Activo total	0.0032	0.0010	0.0022	0.0038	-0.0016

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Ver anexo al final, los Estados Financieros Consolidados Auditados correspondientes al año 2019.

#### IV PARTE CALIFICACIÓN DE RIESGO

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 31 de enero de 2020 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 2019.

“La calificación se fundamenta en el incremento y el buen perfil crediticio de la cartera de arrendamientos de la Compañía, producto principalmente de la complementación de los productos financieros ofrecidos por el Banco. Asimismo, la calificación considera los adecuados niveles de liquidez y ajustadas condiciones de solvencia; así como una disminución en los indicadores de rentabilidad a causa de un incremento proporcionalmente mayor en los activos y el patrimonio que en la utilidad neta. La compañía cuenta con una amplia cobertura sobre la deuda aunado a el respaldo brindado por el Grupo Unibank, S.A.”.

HISTORIAL DE CALIFICACIONES				
Fecha de información	dic-17	jun-18	dic-18	jun-19
Fecha de comité	07/06/2018	02/11/2018	02/08/2019	31/01/2020
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	paA-	paA-	paA-	paA-
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable

#### V 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. / Subsidiaria</b></p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p>
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p><b>Sí</b></p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p><b>Sí</b></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><b>Sí</b></p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p><b>Sí</b></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><b>Sí</b></p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p><b>Sí</b></p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p>

	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>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.  Sí
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.  Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.  Sí
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.  Sí
	e. Control razonable del riesgo.  Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.  Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.  Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones.

	Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  <b>No Aplica</b>
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.  <b>Sí</b>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.  <b>Sí</b>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad  <b>9</b>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración  <b>9, el total de los directores son independientes de la actividad administrativa.</b>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas  <b>No tenemos directores independientes</b>
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  <b>No Aplica</b>
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.  (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones.


	<p>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>
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p>

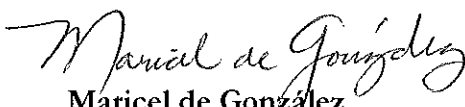


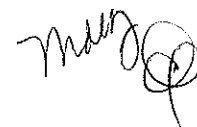
	No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No
	d. Otros: No
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. 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). No Aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No Aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. 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 2020 en la página de internet [www.unibank.com.pa](http://www.unibank.com.pa)

  
**Cristina Liakopoulos**  
**Firma Autorizada**

  
**Maricel de González**  
**Firma Autorizada**



## Uni Leasing, Inc.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de los Auditores Independientes del 30 de marzo de 2020

# Uni Leasing, Inc.

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

<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 - 25
<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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2019, 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 2019 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 Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética 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 3.3 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 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, 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 retomamos 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 for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script font.

30 de marzo de 2020  
Panamá, Rep. de Panamá



**Estado de situación financiera**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
 (En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Activos</b>			
Depósitos a la vista en bancos locales	6,7	3,398,439	898,810
Arrendamientos financieros por cobrar, neto	8	10,223,209	7,589,908
Otros activos	9	89,270	72,338
<b>Total de activos</b>		<u>13,710,918</u>	<u>8,561,056</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Bonos corporativos por pagar	6,10	13,190,814	8,189,041
Otros pasivos	6,11	91,346	82,057
<b>Total de pasivos</b>		<u>13,282,160</u>	<u>8,271,098</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	12	100,000	100,000
Reserva regulatoria		212,290	162,395
Impuesto complementario		(10,070)	(5,659)
Utilidades no distribuidas		126,538	33,222
<b>Total de patrimonio</b>		<u>428,758</u>	<u>289,958</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>13,710,918</u>	<u>8,561,056</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 2019**  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos por intereses		566,784	343,837
Gastos por intereses		(446,472)	(240,336)
Ingresos neto por intereses		<u>120,312</u>	<u>103,501</u>
Ingresos por comisiones de arrendamientos		47,923	27,483
Gastos por comisiones		(19,535)	(9,742)
Ingresos neto por comisiones		<u>28,388</u>	<u>17,741</u>
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>148,700</u>	<u>121,242</u>
Otros ingresos:			
Otros		76,714	86,782
<b>Resultado financiero neto</b>		<u>225,414</u>	<u>208,024</u>
Provisiones:			
Provisión para arrendamientos financieros	8	(5,299)	(14,500)
<b>Total de provisión</b>		<u>(5,299)</u>	<u>(14,500)</u>
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios y servicios profesionales		(17,175)	(16,486)
Otros gastos		(14,405)	(45,635)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(31,580)</u>	<u>(62,121)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		188,535	131,403
Gasto de impuesto sobre la renta	13	(45,324)	(33,132)
<b>Utilidad neta</b>		<u>143,211</u>	<u>98,271</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 2019  
(En balboas)

	Nota	Capital <u>pagado</u>	Reserva <u>regulatoria</u>	Impuesto <u>complementario</u>	Utilidades no <u>distribuidas</u>	Total de <u>patrimonio</u>
<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	<u>100,000</u>	<u>162,395</u>	<u>(5,659)</u>	<u>33,222</u>	<u>289,958</u>
Utilidad neta		-	-	-	143,211	143,211
Reserva regulatoria sobre arrendamiento		-	49,895	-	(49,895)	-
Impuesto complementario		-	-	(4,411)	-	(4,411)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	12	<u>100,000</u>	<u>212,290</u>	<u>(10,070)</u>	<u>126,538</u>	<u>428,758</u>

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 2019  
(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de la actividad de operación:</b>			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		143,211	98,271
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para arrendamientos financieros	8	5,299	14,500
Amortización de costos de emisión		1,772	(60,959)
Ingresos por intereses y comisiones		(614,707)	(371,320)
Gastos por intereses		446,472	240,336
Impuesto diferido		(7,307)	(5,982)
Gasto de impuesto sobre la renta	13	46,648	36,757
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Arrendamientos financieros por cobrar, neto		(2,590,677)	(5,548,823)
Otros activos		7,061	96,537
Otros pasivos		12,312	(80,603)
Efectivo generado de las operaciones:			
Intereses recibidos		550,098	313,847
Intereses pagados		(442,603)	(235,753)
Impuesto sobre la renta pagado		(53,539)	(22,286)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(2,495,960)	(5,525,478)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de préstamo - compañías relacionadas		-	(1,820,053)
Bonos emitidos		5,000,000	8,250,000
Impuesto complementario		(4,411)	(5,659)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		4,995,589	6,424,288
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		2,499,629	898,810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		898,810	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<b>3,398,439</b>	<b>898,810</b>

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

### 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. Esta norma no tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía.

### 2.2. Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

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.

## 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.

#### Deterioro de los activos financieros

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.

## Revisión y calibración del modelo de reservas NIIF

La Compañía llevo a cabo una revisión y calibración del modelo de reservas NIIF cumpliendo con los estándares internacionales, los cuales incluyen algunas modificaciones incorporadas en el año 2019. Estas actualizaciones las detallamos a continuación:

- Se realiza un análisis colectivo, es decir, se incluye toda la cartera (Bucket 1, 2 y 3) dentro del cálculo. Conforme a pláticas convenidas, se estará evaluando criterios para determinar créditos significativos que ameriten una estimación individual.
- Se cuenta con un modelo de score basado en árboles de decisión, el cual busca agrupar la cartera con base a diversas características, estableciendo nodos de manera independiente. De este modelo, se obtiene, una clasificación de riesgo de 1 a 5, siendo 1 la mejor y 5 la peor, y posteriormente se estima una tasa de malos con respecto a los defaults.
- La estimación por matrices de transición son a base a los nodos resultantes del modelo de score. Se comparan los nodos iniciales vs los nodos 12 meses después, de tal manera de obtener una PCE anual de la matriz resultante. Para las PCE de los años siguientes, se realiza una multiplicación de la matriz n veces.
- Se incluye la nueva LGD a nivel de portafolio (hipoteca, consumo y corporativo) la cual se construye con respecto a los flujos de recuperación y la tasa de cura estimada respecto a los defaults históricos registrados.

Se consideran las garantías como mitigante para toda la cartera, dado que es un colateral que la Compañía dispone en caso de que un incumplimiento ocurra. Estos se incluyen en los flujos de EDP, de tal manera de estimar provisiones de acuerdo al monto neto expuesto al riesgo. Se considera como deflactor las tasas estipulados por el Acuerdo 04-2013 de la SBP

## 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.

## 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 consolidado 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.

### **3.4 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 2019, 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.

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.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

EF - 16

- *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 financieros por cobrar</b>	<b>Arrendamientos financieros por cobrar</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Valor en libros - neto</b>	10,223,209	7,589,908
Concentración por sector:		
Particulares	391,089	99,122
Corporaciones	9,832,120	7,490,786
<b>Total</b>	<b>10,223,209</b>	<b>7,589,908</b>
Concentración geográfica:		
Panamá	10,223,209	7,589,908
<b>Total</b>	<b>10,223,209</b>	<b>7,589,908</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:

2019	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	10,223,209	11,674,209	3,340,915	6,150,944	2,042,271	140,079
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	13,190,814	17,930,568	559,076	1,100,069	1,101,576	15,169,847
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	7,589,908	8,699,643	2,385,621	5,626,873	687,149	-
Financiamientos por pagar - subsidiaria	8,189,041	11,430,833	334,583	670,083	669,167	9,757,000

### 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.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

EF - 18

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.

2019	<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	-	67,990	3,077,248	7,077,971	10,223,209
<b>Pasivos:</b>					
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	-	-	13,190,814	13,190,814

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>					
Préstamos por pagar - partes relacionadas	-	-	-	8,189,041	8,189,041

## 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 2019  
(En balboas)

EF - 20

*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.

	2019		2018	
	<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	10,301,780	10,223,209	8,640,476	7,589,908
<b>Total de activos financieros</b>	<u>10,301,780</u>	<u>10,223,209</u>	<u>8,640,476</u>	<u>7,589,908</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	14,418,603	13,190,814	9,098,702	8,189,041
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>14,418,603</u>	<u>13,190,814</u>	<u>9,098,702</u>	<u>8,189,041</u>

2019	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros:</b>				
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	10,301,780	10,301,780
<b>Total de activos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,301,780</u>	<u>10,301,780</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	14,418,603	14,418,603
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,418,603</u>	<u>14,418,603</u>



# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

EF - 21

2018	Jerarquía del valor razonable			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros:</b>				
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	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>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	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>

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.

## 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:

	Compañías relacionadas 2019	Compañías relacionadas 2018
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	3,398,439	898,810
<b>Pasivos:</b>		
Préstamos por pagar	-	-
Bonos corporativos por pagar	13,190,814	8,189,041
Intereses acumulados por pagar	8,451	4,583
Total	13,199,265	8,193,624
	Compañías relacionadas 2019	Compañías relacionadas 2018
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	446,472	172,333
Gastos de intereses sobre financiamientos	-	68,003
Total	446,472	240,336

## 7. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019, es de B/.3,398,439 (2018: B/.898,810).

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

EF - 22

## 8. Arrendamientos financieros por cobrar

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

	2019	2018
Pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar:		
Hasta un año	3,306,907	2,385,621
De 1 a 5 años	8,333,294	6,314,023
Total de pagos mínimos	<u>11,640,201</u>	<u>8,699,644</u>
Menos: Reserva para arrendamientos financieros	(29,227)	(23,928)
Menos: comisiones descontadas no ganadas	(34,008)	(27,465)
Menos: ingresos descontados no ganados	<u>(1,353,757)</u>	<u>(1,058,343)</u>
Inversión neta en arrendamientos financieros	<u>10,223,209</u>	<u>7,589,908</u>

Las tasas de interés fija anual que devengaban los arrendamientos financieros oscilaban entre 5% y 8% (2018: 5.7% y 8%).

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	2019
Arrendamientos financieros	10,286,444	-	-	10,286,444
Provisión	<u>(29,227)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29,227)</u>
	<u>10,257,217</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,257,217</u>
				<u>Comisiones no devengadas</u>
				<u>(34,008)</u>
				<u>10,223,209</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2019
Saldo al inicio del año	23,928	-	-	23,928
Provisión cargada a gastos	<u>5,299</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,299</u>
Saldo al final del año	<u>29,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,227</u>
	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>

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)

EF - 23

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2018
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>
Leasings castigados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>23,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,928</u>

## 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta diferido	7,307	5,982
Intereses acumulados por cobrar	55,283	38,598
Partidas en tránsito	26,680	26,680
Otros	-	1,078
Total	<u>89,270</u>	<u>72,338</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 múltiplos 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 2019, se mantiene saldo en bonos corporativos emitidos bajo la serie A por la suma de B/.13,250,000 (2018: B/.8,250,000) y los gastos y comisiones de emisión por B/. 59,186 (2018: B/.60,959), devengan una tasa de interés del 4% y 4.25% con vencimientos en junio 2028 y junio 2029.

## 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2019	2018
Depósitos en garantía	3,781	46,443
Cuentas por pagar - proveedores	70,896	16,560
Impuestos por pagar	8,218	14,471
Intereses acumulados por pagar	<u>8,451</u>	<u>4,583</u>
	<u>91,346</u>	<u>82,057</u>

## 12. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2019, el capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por 1,000 (2018: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2018: 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 2019, 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:

	2019	2018
<b><u>Método tradicional:</u></b>		
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	188,535	131,403
Utilidad fiscal neta	186,593	147,029
Impuesto sobre la renta, a pagar	46,648	36,757
Impuesto sobre la renta, diferido	(1,324)	(3,625)
Impuesto sobre la renta, neto	45,324	33,132
Tasa impositiva	25%	25%

## **14. Eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de marzo de 2020, 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 2019, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 30 de marzo de 2020.

\* \* \* \* \*

**Detalle del efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)**

---

Efectivo	-
Cuentas corrientes	3,398,439
Total del efectivo	<u>3,398,439</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 2019**  
(En balboas)

	<u>Número de préstamos</u>	<u>Saldo de la obligación</u>	<u>% de préstamos otorgados</u>	<u>Plazo promedio</u>
Arrendamientos financieros	<u>129</u>	<u>11,640,201</u>	<u>100%</u>	<u>42 Meses</u>
Reserva para arrendamientos financieros		(29,227)		
Comisiones descontadas no ganadas		(34,008)		
Intereses descontados no ganados		<u>(1,353,757)</u>		
Totales		<u>10,223,209</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 2019  
(En balboas)

	<u>Total</u>		<u>Personales</u>		<u>Empresa privada</u>	
	<u>Monto neto prestado</u>	<u>Saldo de la obligación</u>	<u>Monto neto prestado</u>	<u>Saldo de la obligación</u>	<u>Monto neto prestado</u>	<u>Saldo de la obligación</u>
Arrendamientos financieros	5,217,831	4,808,807	270,450	257,835	4,947,381	4,550,972
Totales	<u>5,217,831</u>	<u>4,808,807</u>	<u>270,450</u>	<u>257,835</u>	<u>4,947,381</u>	<u>4,550,972</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 2019**  
(En balboas)

	<u>Número de préstamos</u>	<u>Monto neto prestado</u>	<u>Intereses cargados en el período</u>	<u>Comisión de cierre</u>	<u>Plazo promedio mensual</u>	<u>% de préstamos con garantía inmuebles</u>	<u>% de préstamos con garantía autos</u>
Arrendamientos financieros	67	5,217,831	161,650	49,482	50	-	56.72%
Totales	67	5,217,831	161,650	49,482	50	-	56.72%

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de equipo en arrendamiento financiero y su depreciación acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

	Costo			Saldo al final del año	Depreciación acumulada			Valor neto
	Saldo inicio del año	Adiciones	Disminuciones		Saldo inicio del año	Adiciones	Disminuciones	
Aeronaves en arrendamiento				NADA QUE	REPORTAR			
Equipo marítimo	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipo industrial	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-	-	-	-
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 2019**

(En balboas)

	<b>Saldo de la obligación</b>	<b>Saldo corriente</b>	<b>Saldos morosos</b>
<b>Arrendamientos financieros:</b>			
Autos	2,788,341	2,788,341	-
Maquinaria	7,434,868	7,434,868	-
Totales	<u>10,223,209</u>	<u>10,223,209</u>	<u>-</u>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de inversiones  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(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 2019**  
(En balboas)

	<u>Tasa interés promedio</u>	<u>Plazo en meses promedio</u>	<u>Saldo de obligaciones al inicio del año</u>	<u>Financiamiento recibido</u>	<u>Pago de obligaciones</u>	<u>Saldo de obligaciones al final del año</u>	<u>Intereses pagados en el año</u>
Financiamientos con partes relacionadas	0.00%	-	-	-	-	-	-
Bonos corporativos con partes relacionadas	4.13%	-	8,250,000	5,000,000	-	13,250,000	442,604
Totales	4.13%	-	8,250,000	5,000,000	-	13,250,000	442,604

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 2019  
(En balboas)**

---

	<b>Saldo de las obligaciones al inicio y final del año</b>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre 2018 (empresas subordinadas)</b>	-
<b>Empresas afiliadas</b>	
Financiamiento en sobregiro recibido	-
Abonos a sobregiro	-
<b>Particulares</b>	
Otras entidades crediticias	-
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2019 (empresas subordinadas)</b>	- <hr/> <hr/>

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 2019**

(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 PRIMERA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



----- **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** -----

1. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los  
 2. treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER GANTES**  
 3. **SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-quinientos nueve-  
 4. novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**,  
 5. varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho- ochenta mil  
 6. trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la  
 7. cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-1160), **ROLANDO**  
 8. **JULIO DE LEÓN DE ALBA**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal  
 9. número ocho-doscientos cuarenta- trescientos setenta y seis (8-240-376), y **MARICEL CECILIA DE LEON**  
 10. **ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número  
 11. ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de  
 12. Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente de  
 13. Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada de la sociedad denominada **UNI LEASING, INC.**,  
 14. persona jurídica debidamente inscrita a Folio setecientos cuarenta y cuatro mil seiscientos nueve  
 15. (744609), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de  
 16. Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta  
 17. diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos  
 18. mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del  
 19. Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de  
 20. lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos  
 21. ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y  
 22. seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de  
 23. apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

24. **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **UNI LEASING, INC.**,  
 25. correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).-

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



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

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

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

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

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

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

El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos: ADAIR AZAEL PEREZ MONTERO cuatro-siete nueve dos- uno cinco ~~PEREZ AZAEL DE BERNARDO~~ con cédula de identidad personal número ~~4-792-157~~ siete (4-792-157) y STELLAMARIS JOHANYS LEVENTIS GORRICHATEGUI ~~4-792-157~~ siete (4-792-157) y ALEJA DEL ROSARIO DE CLARKE con cédula de identidad personal número ~~4-792-157~~




NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

ocho-siete cinco cero-uno ocho dos seis (8-750-1826)

1. ~~Señores: [names]~~ ambas mayores de edad, panameñas, vecinas de esta ciudad,  
2. personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su  
3. aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES

4.   
5. JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ  
6.

7.   
8. SION COHEN  
9.

10.   
11. ROLANDO JULIO DE LEÓN DE ALBA

12.   
13. MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ

TESTIGOS

14.   
15. ADAIR AZAEL PEREZ MONTERO  
~~WIPAVIA DE BURNETT~~

16.   
17. STELLAMARIS JOHANYS LEVENTIS GORRICHATEGUI  
~~ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE~~



18.   
19. Lic. Jorge E. Gautier S.  
Notario Público Primero

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

