


**FORMULARIO INT-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

31 de diciembre de 2021

<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>NOMBRE CONTACTO EMISOR:</b>	Maricel de González
<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.

1 

## Información General

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

### I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos.

#### A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2021 cuenta con US\$ 6,104,693 (31 de diciembre de 2020: US\$ 5,410,160) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. El Emisor presentó pasivos a corto plazo por US\$ 27,736 (31 de diciembre de 2020: US\$ 34,807), conformados por intereses acumulados por pagar, cuentas por pagar (proveedores y relacionadas), impuestos por pagar y depósitos en garantía.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021, la relación patrimonio a total de activos es de 2.01% (31 de diciembre de 2020: 2.60%) y la relación de patrimonio entre arrendamientos neto es de 3.30% (31 de diciembre de 2020: 3.97%). La pérdida neta correspondiente al IV trimestre del 2021 fue de US\$ 83,148 (IV trimestre de 2020: Ganancia US\$ 3,633).

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un monto de US\$ 15,750,000, correspondientes a la Serie A: US\$ 8,250,000, a una tasa de interés del 4% anual y vencimiento en junio de 2028, la Serie B: US\$ 5,000,00, a una tasa de interés del 4.25% anual y vencimiento en junio de 2029 y la Serie C: US\$ 2,500,000, a una tasa del 8.00% anual y vencimiento en febrero de 2024 (Al 31 de diciembre de 2020: Tanto la Serie A, la Serie B y la Serie C, mantienen sus condiciones contractuales). Los intereses por pagar ascienden a US\$ 10,313 (31 de diciembre de 2020: US\$ 10,313) y los gastos y comisiones de emisión de bonos ascienden a US\$ 49,101 (31 de diciembre de 2020: US\$ 55,673).

### **C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

Durante el IV trimestre de 2021, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos financieros que corresponden a ingresos por intereses y comisiones por arrendamientos financieros por US\$ 180,932 comparados con US\$ 184,322 correspondientes al IV trimestre de 2020. El total de gastos por intereses y comisiones durante el IV trimestre de 2021 ascendieron a US\$ 195,022 comparados con US\$ 194,865 correspondientes al IV trimestre de 2020.

Durante el IV trimestre de 2021 se reportó un resultado financiero neto, pérdida por (US\$ 83,148) mientras que para el IV trimestre de 2020, ganancia por (US\$ 3,633). Por otro lado, los gastos administrativos para el IV trimestre de 2021 fueron de US\$ 5,709 comparados con US\$ 6,563 durante el IV trimestre de 2020.

Al cierre de diciembre de 2021 el Emisor cuenta con un total de activos por US\$ 16,052,002 comparados con US\$ 16,148,643 al cierre de diciembre de 2020. Cabe destacar que el 61.06% de los activos totales son arrendamientos financieros (activos productivos) (31 de diciembre de 2020: 65.44%). Por otro lado, el total de pasivos a largo plazo representan 99.82% del total de pasivos (31 de diciembre de 2020: 99.78%).

### **D. ANÁLISIS 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.

## Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre de 2000, el Informe de Actualización Trimestral estará disponible para el público inversionista a partir del 15 de marzo de 2022 en la página de internet [www.unibank.com.pa](http://www.unibank.com.pa)



**Mariela Arze Correa**  
Firma Autorizada



**Maricel de Gonzalez**  
Firma Autorizada

## **Uni Leasing, Inc.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe del contador público autorizado.

*“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”*

# Uni Leasing, Inc.

## Informe del contador público autorizado y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del contador público autorizado	EF - 1
Estado de situación financiera	EF - 2
Estado de ganancias o pérdidas	EF - 3
Estado de cambios en el patrimonio	EF - 4
Estado de flujos de efectivo	EF - 5
Notas a los estados financieros	EF- 6 - 25

**INFORME A LA JUNTA DIRECTIVA DE UNI LEASING, INC.**

Los estados financieros interinos de **Uni Leasing, Inc.**, al 31 de diciembre de 2021, incluyen el estado de situación financiera, 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 un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos informes y por el control interno que esta determine necesario para permitir la presentación de los mismos libres de presentaciones erróneas de importancia, provenientes de fraudes o errores.

Los estados financieros interinos antes mencionados, en nuestra revisión fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



---

Mariela Arze Correa  
**Apoderado**



---

Maricel de González  
**Apoderado**



---

Moisés A. Plicet Espinosa  
**Gerente de Contabilidad Subsidiarias**  
CPA – 0541-2019

21 de febrero de 2022  
Panamá, República de Panamá

**Estado de situación financiera**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
<b>Activos</b>			
Depósitos a la vista en bancos locales	6,7	6,104,693	5,410,160
Arrendamientos financieros por cobrar, neto	8	9,801,015	10,568,216
Otros activos	9	146,294	170,267
<b>Total de activos</b>		<u>16,052,002</u>	<u>16,148,643</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Bonos corporativos por pagar	6,10	15,700,899	15,694,327
Otros pasivos	6,11	27,736	34,807
<b>Total de pasivos</b>		<u>15,728,635</u>	<u>15,729,134</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	12	100,000	100,000
Reserva regulatoria		212,356	212,356
Impuesto complementario		(15,668)	(15,668)
Utilidades no distribuidas		26,679	122,821
<b>Total de patrimonio</b>		<u>323,367</u>	<u>419,509</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>16,052,002</u>	<u>16,148,643</u>

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

*Mary*  
*HP*



**Estado de ganancias o pérdidas**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**

(En balboas)

	Nota	IV trimestre 31 de diciembre de		Acumulado 31 de diciembre de	
		2021	2020	2021	2020
		(No auditado)		(No auditado)	
Ingreso por intereses		173,829	174,593	694,802	678,494
Gasto por intereses		(189,750)	(189,750)	(752,812)	(722,292)
Ingreso neto por intereses		(15,921)	(15,157)	(58,010)	(43,798)
Ingresos por comisiones de arrendamientos		7,103	9,729	34,967	44,696
Gastos por comisiones		(5,272)	(5,115)	(20,197)	(20,477)
Ingreso neto por comisiones		1,831	4,614	14,770	24,219
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		(14,090)	(10,543)	(43,240)	(19,579)
Otros ingresos:					
Otros		12,044	24,776	33,068	45,431
<b>Resultado Financiero neto</b>		(2,046)	14,233	(10,172)	25,852
Provisiones:					
Provisión para arrendamientos financieros	8	(100,524)	(6,268)	(79,510)	(6,357)
<b>Total de provisión</b>		(100,524)	(6,268)	(79,510)	(6,357)
Gastos generales y administrativos:					
Honorarios y servicios profesionales		(2,869)	(3,520)	(12,710)	(12,032)
Otros gastos		(2,840)	(3,043)	(13,627)	(12,703)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		(5,709)	(6,563)	(26,337)	(24,735)
<b>Pérdida antes de impuesto</b>		(108,279)	1,402	(116,019)	(5,240)
Gasto de impuesto sobre la renta	13	25,131	2,231	19,877	1,589
<b>Pérdida neta</b>		(83,148)	3,633	(96,142)	(3,651)

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

*Mary*  
*M.* *P*

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva regulatoria</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)</b>		100,000	212,290	(10,070)	126,538	428,758
Pérdida neta		-	-	-	(3,651)	(3,651)
Reserva regulatoria sobre arrendamiento		-	66	-	(66)	-
Impuesto complementario		-	-	(5,598)		(5,598)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)</b>		100,000	212,356	(15,668)	122,821	419,509
Pérdida neta		-	-		(96,142)	(96,142)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (No auditado)</b>	12	100,000	212,356	(15,668)	26,679	323,367

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

*Mary*  
*M. Y*

**Estado de flujos de efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
<b>Flujos de efectivo de la actividad de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad antes de impuesto sobre la renta		(96,142)	(3,651)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para arrendamientos financieros	8	79,510	6,357
Amortización de costos de emisión		6,572	3,513
Ingresos por intereses y comisiones		(729,769)	(723,190)
Gastos por intereses		752,812	722,292
Gasto de impuesto diferido		(19,877)	(1,589)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Arrendamientos financieros por cobrar, neto		687,691	(351,364)
Otros activos		(474)	(33,993)
Otros pasivos		(7,071)	(50,820)
Efectivo generado de las operaciones:			
Intereses recibidos		774,093	677,775
Intereses pagados		(752,812)	(720,430)
Impuesto sobre la renta pagado		-	(7,581)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) las actividades de operación		694,533	(482,681)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento por:</b>			
Bonos emitidos		-	2,500,000
Impuesto complementario		-	(5,598)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		-	2,494,402
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		694,533	2,011,721
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,410,160	3,398,439
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>7</b>	<b>6,104,693</b>	<b>5,410,160</b>

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

*mary*  
*ll.* 4

## 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 2021 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.

*Handwritten initials and signature:*  
mery  
m  
p

## 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 prácticas 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.

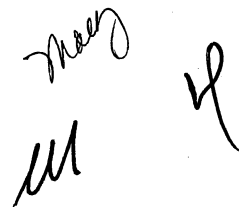
## Préstamos colectivamente evaluados

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.

*Handwritten initials and signature:*  
ms  
ml  
lp

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.

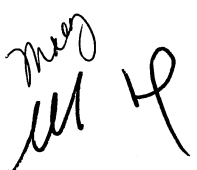
#### Préstamos colectivamente evaluados

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 indicadores 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.

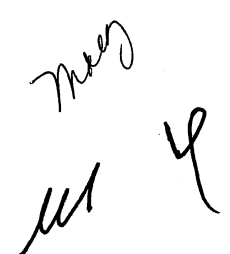
### **3.10 Impuesto sobre la renta**

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 2021, 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.

*Mary*  
*est* 4

# Uni Leasing, Inc.

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

EF - 13

- *Reserva por deterioro:*

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

- *Política de castigos:*

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

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

	<b>Arrendamientos financieros por cobrar</b>	<b>Arrendamientos financieros por cobrar</b>
	<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>
<b>Valor en libros - neto</b>	9,801,015	10,568,216
Concentración por sector:		
Particulares	298,263	331,313
Corporaciones	9,502,752	10,236,903
<b>Total</b>	<b>9,801,015</b>	<b>10,568,216</b>
Concentración geográfica:		
Panamá	9,801,015	10,568,216
<b>Total</b>	<b>9,801,015</b>	<b>10,568,216</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:*

31 de diciembre de 2021 (No auditado)	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	9,801,015	11,258,500	4,063,754	4,931,636	2,102,904	160,206
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	15,700,899	19,981,666	763,125	3,833,243	1,100,069	14,285,229

31 de diciembre de 2020 (Auditado)	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	10,568,216	12,050,658	3,733,561	5,949,403	2,221,961	145,733
Financiamientos por pagar - subsidiaria	-	-	-	-	-	-
	15,694,327	20,435,781	333,490	1,315,521	3,616,924	15,169,846

### 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.

*Handwritten signature and initials*

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

EF - 15

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.

31 de diciembre de 2021 (No auditado)	<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	-	115,707	1,342,840	8,342,468	9,801,015
<b>Pasivos:</b>					
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	2,500,000	-	13,200,899	15,700,899

31 de diciembre de 2020 (Auditado)	<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	-	156,050	2,196,111	8,216,055	10,568,216
<b>Pasivos:</b>					
Préstamos por pagar - partes relacionadas	-	-	2,500,000	13,194,327	15,694,327

## 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.

*Muy*  
*M* *φ*

## 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 2021**  
 (En balboas)

EF - 17

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.

	31 de diciembre de 2021 (No auditado)		31 de diciembre de 2020 (Auditado)		
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	
<b>Activos financieros:</b>					
Arrendamientos financieros por cobrar	11,203,890	9,928,008	11,835,626	10,568,216	
<b>Total de activos financieros</b>	<b>11,203,890</b>	<b>9,928,008</b>	<b>11,835,626</b>	<b>10,568,216</b>	
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos corporativos por pagar	17,497,976	15,700,899	17,717,518	15,694,327	
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>17,497,976</b>	<b>15,700,899</b>	<b>17,717,518</b>	<b>15,694,327</b>	
	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	Jerarquía del valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros:</b>					
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	11,203,890	-	11,203,890
<b>Total de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,203,890</b>	<b>-</b>	<b>11,203,890</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos corporativos por pagar	-	-	17,497,976	-	17,497,976
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,497,976</b>	<b>-</b>	<b>17,497,976</b>
	31 de diciembre de 2020 (Auditado)	Jerarquía del valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros:</b>					
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	11,835,626	-	11,835,626
<b>Total de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,835,626</b>	<b>-</b>	<b>11,835,626</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos corporativos por pagar	-	-	17,717,518	-	17,717,518
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,717,518</b>	<b>-</b>	<b>17,717,518</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.

*Handwritten signature and initials*

## 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:

	<b>Compañías relacionadas</b>	
	<b>31 de diciembre de 2021 (No auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2020 (Auditado)</b>
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	6,104,693	5,410,160
<b>Pasivos:</b>		
Bonos corporativos por pagar	15,700,899	15,694,327
Intereses acumulados por pagar	10,313	10,313
Total	<u>15,711,212</u>	<u>15,704,640</u>
	<b>31 de diciembre de 2021 (No auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2020 (Auditado)</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	752,812	722,292
Gastos de comisiones	16,470	16,590
Total	<u>769,282</u>	<u>738,882</u>

## 7. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021, es de B/6,104,693 (31 de diciembre de 2020: B/5,410,160).

## 8. Arrendamientos financieros por cobrar

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

	<b>31 de diciembre de 2021 (No auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2020 (No auditado)</b>
Pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar:		
Hasta un año	4,051,855	3,719,234
De 1 a 5 años	7,194,746	8,317,096
Total de pagos mínimos	<u>11,246,601</u>	<u>12,036,330</u>
Menos: Reserva para arrendamientos financieros	(115,094)	(35,584)
Menos: comisiones descontadas no ganadas	(11,899)	(14,328)
Menos: ingresos descontados no ganados	(1,318,593)	(1,418,202)
Inversión neta en arrendamientos financieros	<u>9,801,015</u>	<u>10,568,216</u>

Las tasas de interés fijas anual que devengaban los arrendamientos financieros oscilaban entre 5% y 8% (31 de diciembre de 2020: 5% y 8%).

*Mary*  
*all* 4



# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

EF - 19

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	31 de diciembre de 2021 (No auditado)
Arrendamientos financieros	9,928,008	-	-	9,928,008
Provisión	(115,094)	-	-	(115,094)
	<u>9,812,914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,812,914</u>
		Comisiones no devengadas		(11,899)
				<u>9,801,015</u>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Arrendamientos financieros	10,618,128	-	-	10,618,128
Provisión	(35,584)	-	-	(35,584)
	<u>10,582,544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,582,544</u>
		Comisiones no devengadas		(14,328)
				<u>10,568,216</u>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31 de diciembre 2021 (No auditado)
Saldo al inicio del año	35,584	-	-	35,584
Provisión cargada a gastos	79,510	-	-	79,510
Saldo al final del año	<u>115,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,094</u>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31 de diciembre 2020 (Auditado)
Saldo al inicio del año	29,227	-	-	29,227
Provisión cargada a gastos	6,357	-	-	6,357
Saldo al final del año	<u>35,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,584</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
M...  
M...  
P

## 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	33,117	33,992
Impuesto sobre la renta diferido	28,774	8,896
Intereses acumulados por cobrar	56,375	100,699
Partidas en tránsito	28,028	26,680
Total	146,294	170,267

## 10. Bonos corporativos por pagar

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, los bonos corporativos emitidos se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Series A	4.00%	jun-2028	8,250,000	8,250,000
Series B	4.25%	jun-2029	5,000,000	5,000,000
Series C	8.00%	feb-2024	2,500,000	2,500,000
			15,750,000	15,750,000
Gastos y comisiones de emisión			(49,101)	(55,673)
			15,700,899	15,694,327

Al 31 de diciembre de 2021 los gastos y comisiones de bonos corporativos son B/. 49,101 (31 de diciembre de 2020: B/. 55,673)

*Handwritten signature and initials*

## 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Depósitos en garantía	891	1,136
Cuentas por pagar - proveedores	16,088	21,429
Impuestos por pagar	444	1,929
Intereses acumulados por pagar	10,313	10,313
	<u>27,736</u>	<u>34,807</u>

## 12. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2021, el capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por 1,000 (31 de diciembre de 2020: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (31 de diciembre de 2020: 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 2021, 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 exentas 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.

## 14. Préstamos categoría mención especial modificado

El 11 de septiembre de 2020 la Superintendencia de Bancos de Panamá emitió el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 a través del cual se establecen medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No.4-2013 sobre riesgo de crédito, la vigencia de este acuerdo es a partir del 21 de septiembre de 2020. El Acuerdo No.9-2020 incluye una nueva categoría de riesgo denominada "Mención Especial Modificado" para la determinación de las provisiones que serán aplicadas a los créditos modificados. Los créditos clasificados dentro de esta categoría comprenderán toda

la cartera de crédito que ha sido modificada, como consecuencia de la crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19.

Para la cobertura del riesgo de crédito, los Bancos y sus Subsidiarias deberán constituir las provisiones sobre la cartera de los créditos modificados clasificados en la categoría "Mención Especial Modificado", asegurándose de cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas prudenciales establecidas. Para tales efectos, los Bancos y sus Subsidiarias constituirán una provisión equivalente al mayor valor entre la provisión según NIIF de la cartera Mención Especial Modificado y una provisión genérica equivalente a tres por ciento (3%) del saldo bruto de la cartera de préstamos modificados, incluyendo intereses acumulados no cobrados y gastos capitalizados. Para ello, se considerarán los siguientes escenarios:

1. En los casos en que la provisión NIIF sea igual o superior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo, la Compañía contabilizará la correspondiente provisión NIIF en los resultados del año.
2. En los casos en que la provisión NIIF sea inferior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo la Compañía contabilizará en resultados dicha provisión NIIF y la diferencia deberá registrarla en resultados o en una reserva regulatoria en el patrimonio, tomando en consideración los siguientes aspectos:
  - a. Cuando la provisión NIIF sea igual o superior a 1.5% la Compañía deberá contabilizar dicha provisión NIIF en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.
  - b. Cuando la provisión NIIF sea inferior a 1.5% la Compañía deberá asegurarse de completar este porcentaje y registrarlo en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.

A continuación, se presentan los arrendamientos por categoría mención especial y sus respectivas provisiones y reservas regulatorias al 31 de diciembre de 2021:

31 de diciembre de 2021 (No auditado)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Préstamos categoría mención especial modificado				
<b>Préstamos modificados:</b>				
<b>Corporativos:</b>	-	513,150	-	513,150
Más: intereses acumulados por cobrar	-	3,792	-	3,792
Menos: intereses y comisiones descontadas no ganadas	-	(232)	-	(232)
Total cartera sujeta a provisiones Acuerdo No. 9-2020	-	516,710	-	516,710
<b>Provisiones:</b>				
Provisión NIIF 9	-	40,256	-	40,256
Provisión genérica (complemento a 1.5%)				-
Reserva regulatoria (complemento a 3%)				7,697
Total provisiones y reservas				47,953

*may*  
*ll 4*

31 de diciembre de 2020 (Auditado)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Préstamos categoría mención especial modificado				
<b>Préstamos modificados:</b>				
<b>Corporativos:</b>	1,110,935	-	-	1,110,935
Más: intereses acumulados por cobrar	45,696	-	-	45,696
Menos: intereses y comisiones descontadas no ganadas	(1,820)	-	-	(1,820)
Total cartera sujeta a provisiones Acuerdo No. 9-2020	<u>1,154,811</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,154,811</u>
<b>Provisiones:</b>				
Provisión NIIF 9	<u>21,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,381</u>
Provisión genérica (complemento a 1.5%)				-
Reserva regulatoria (complemento a 3%)				<u>11,947</u>
Total provisiones y reservas				<u>33,328</u>

A continuación, se detalla las garantías de los préstamos modificados:

	31 de diciembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Bienes muebles	513,150	1,110,935

Como se explica al inicio de esta nota, sobre los efectos de la COVID-19, a partir del 31 de marzo de 2020 la Compañía otorgó un período de gracia automático a los arrendamientos afectados en sus actividades comerciales o personales por COVID-19, hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esa fecha, y como resultado de un acuerdo firmado entre el Gobierno de Panamá y la Asociación Bancaria de Panamá, así como la emisión de la Ley No.156 de moratoria, extendió hasta el 31 de diciembre de 2020 los alivios financieros a quienes resultaron afectados por la COVID-19 y que así lo solicitaron. Estas medidas de alivio financiero consisten principalmente en el otorgamiento de periodos de gracia de capital e intereses a los clientes que hayan visto afectados sus ingresos por la pandemia.

Como parte de la gestión de riesgo de la Compañía, se han desarrollado análisis tanto individuales como colectivos de la condición de los arrendamientos, incluyendo la segmentación de la cartera con el objetivo de identificar la situación laboral o de apertura de actividad económica de cada cliente y definir quienes podrán cumplir con sus obligaciones financieras, cuales tendrán dificultades en hacerlo y quienes definitivamente no podrán cumplir y de esa manera determinar si ha habido un incremento significativo de riesgo y clasificar dichos arrendamientos de acuerdo con la etapa de deterioro correspondiente, de igual forma toda estas clasificaciones por tipo de riesgo se han incorporado en los modelos de análisis y provisiones para NIIF9. Adicionalmente, se ha llegado a diferentes acuerdos con los clientes según el análisis individual de su capacidad de generar flujos de efectivo necesarios para cumplir con sus obligaciones y subsecuentemente estos clientes puedan retomar su evaluación de riesgo y cumpliendo con la normativa de regresar a lo estipulado en el Acuerdo No.4-2013.

La COVID-19 ha resultado en una disrupción en las actividades económicas que han afectado negativamente, y es probable que continúen afectando negativamente el negocio del Leasing, su condición financiera, liquidez y resultados de operaciones. Los flujos de efectivo de la Compañía se han visto disminuidos significativamente como consecuencia de las moratorias antes mencionadas, como se muestra en el siguiente cuadro que detalla el porcentaje del valor de los arrendamientos mención especial modificado, incluyendo intereses, que al 31 de marzo de 2020, los cuales no presentan pago en sus cuotas contado a partir del último pago de la cuota registrada al momento de la modificación del arrendamiento financiero:

*may*  
*M 4*

	Hasta 90 días	91 a 120 días	121 a 180 días	181 a 270 días	271 a 365 días	Totales
Préstamos corporativos	100%	-	-	-	-	100%

Es importante notar que además de los arrendamientos en mención especial modificado, la Compañía no mantiene arrendamientos que se encuentran en la categoría subnormal, dudoso o irrecuperable y que se acogen a la moratoria de la Ley No.156 del 30 de junio de 2020.

Como se mencionó al inicio de esta nota, el 11 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Bancos emitió el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 de 16 de marzo de 2020, mediante el cual, entre otras cosas define que los arrendamientos clasificados como normales y mención especial, así como los arrendamientos reestructurados que se encuentren sin atraso, podrán ser modificados conforme con los lineamientos establecidos en el mencionado Acuerdo. Por otra parte, estos arrendamientos modificados en categoría normal y mención especial se clasificarán en la categoría "Mención Especial Modificado" para efecto de la determinación de las respectivas provisiones. Los arrendamientos reestructurados modificados que se encontraban en la categoría de subnormal, dudoso o irrecuperable mantendrán la clasificación de arrendamientos que tenían al momento de su modificación con su respectiva provisión.

De conformidad con el acuerdo mencionado en el párrafo anterior, sobre la cartera de arrendamientos Mención Especial Modificado los bancos constituirán una provisión equivalente al mayor valor entre la provisión según NIIF de la cartera mención especial modificado y una provisión genérica equivalente a tres por ciento (3%) del saldo bruto de la cartera de arrendamientos modificados, incluyendo intereses acumulados no cobrados y gastos capitalizados. Para ello, se considerarán los siguientes escenarios:

1. En los casos en que la provisión NIIF sea igual o superior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo, la Compañía contabilizará la correspondiente provisión NIIF en los resultados del año.
2. En los casos en que la provisión NIIF sea inferior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo la Compañía contabilizará en resultados dicha provisión NIIF y la diferencia deberá registrarla en resultados o en una reserva regulatoria en el patrimonio, tomando en consideración los siguientes aspectos:
  - a. Cuando la provisión NIIF sea igual o superior a 1.5% la Compañía deberá contabilizar dicha provisión NIIF en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.
  - b. Cuando la provisión NIIF sea inferior a 1.5% la Compañía deberá asegurarse de completar este porcentaje y registrarlo en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.

## 15. Negocio en marcha – COVID 19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus ("COVID-19) en China, debido su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá.

El 11 de septiembre de 2020 la Superintendencia de Bancos de Panamá emitió el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 a través del cual se establecen medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No.4-2013 sobre riesgo de crédito para entidades bancarias y sus Subsidiarias, la vigencia de este acuerdo es a partir del 21 de septiembre de 2020. El

*Handwritten signature and initials*

# Uni Leasing, Inc.

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

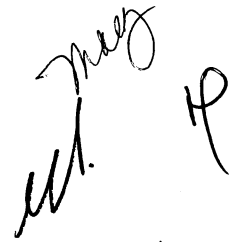
---

EF - 25

Acuerdo No.9-2020 incluye una nueva categoría de riesgo denominada "mención especial modificado" para la determinación de las provisiones que serán aplicadas a los créditos modificados. Los créditos clasificados dentro de esta categoría comprenderán toda la cartera de crédito que ha sido modificada, como consecuencia de la crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19.

Consideramos que el impacto en la posición financiera de la Compañía n los próximos años, dependerá de la evolución, extensión y duración del virus, la cual es incierta a la fecha de aprobación de los estados financieros, por lo que un estimado del posible efecto al cierre del presente periodo, no puede ser efectuado.

\*\*\*\*\*

Handwritten signature and initials in black ink, located in the lower right quadrant of the page. The signature appears to be 'M. May' and the initials are 'P'.