

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2023

<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.

**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 con 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.

*Miley  
2023*

## G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

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

### A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2023 cuenta con US\$ 3,665,816 (2022: US\$ 5,782,217) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. El Emisor presentó pasivos a corto plazo por US\$ 64,209 (2022: US\$ 55,332 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 2023, la relación de patrimonio a total de activos cerró en 2.36% (2022: 2.65%) y la relación de patrimonio entre arrendamientos neto fue de 2.94% (2022: 4.16%). La ganancia neta en 2023 cerró en US\$ 28,182 (2022: US\$ 106,563).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al cierre de diciembre de 2023 el Emisor cuenta con un total de activos por US\$ 19,411,114 (2022: US\$ 16,193,282). Cabe destacar que el 80.49% (2022: 63.89%) de los activos totales son arrendamientos financieros (activos productivos). Por otro lado, el total de pasivos a largo plazo representan 99.66% (2022: 99.65%) del total de pasivos.

El total de ingresos por intereses y comisiones al 31 de diciembre de 2023 cerró en US\$ 962,579 (2022: US\$ 803,974). Los otros ingresos para el 2023 fueron de US\$ 89,223 (2022: US\$ 55,919). Durante el cuarto trimestre de 2023, 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\$ 284,265 (2022: US\$ 237,200). Los otros ingresos para el cuarto trimestre de 2023 cerraron en US\$ 11,283 (2022: US\$ 20,996).

Los gastos generales y administrativos sumaron US\$ 151,400 comparados con US\$ 23,558 en el 2022 lo que representa un aumento del 84.44% respecto al año anterior.

El total de gastos por intereses y comisiones al 31 de diciembre de 2023 cerró en US\$ 817,822 (2022: US\$ 773,759). Durante el cuarto trimestre de 2023 ascendió a US\$ 238,976 (2022: US\$ 195,049).



El resultado financiero neto al 31 de diciembre de 2023 cerró con una ganancia por US\$89,223 (2022: US\$ 86,134). Durante el cuarto trimestre de 2023 se reportó un resultado financiero neto por US\$ 56,572 (2022: US\$ 63,147).

#### 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.

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

#### A. IDENTIDAD

##### **Junta Directiva**

##### **José Ramón Mena, Presidente**

Técnico Especialista en Instalaciones y Líneas Eléctricas, egresado de la Universidad del País Vasco, con especialización en Gestión de Carteras de la Universidad IESE Business School - Universidad de Navarra y Especialista en Banca Privada y Asesoramiento Financiero del Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) - Universidad Complutense -Madrid, España. Cuenta con licencias de Corredor de Valores, Ejecutivo Principal y Administrador de Inversiones, otorgadas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Cuenta con más de 28 años de experiencia en la banca panameña, habiendo ejecutado funciones de alta gerencia para entidades bancarias de capital panameño y extranjero. Actualmente es Gerente General, Ejecutivo Principal y socio fundador de Invertis Securities, casa de valores y administradora de inversiones. Además, ocupa el cargo de Presidente en la Junta Directiva de Grupo Unibank S.A.

### **Sjón 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.



## **Apoderados Generales**

### **Maricel de González, Vicepresidente de Finanzas**

Su trayectoria se destaca habiendo incursionado en el sector financiero por más de 31 años en el sector bancario nacional e internacional específicamente en el área de Finanzas. Su recorrido bancario inicia en State Bank of India, posteriormente se incorpora en HSBC Bank ejerciendo el cargo de Vicepresidente de ALCO.

De su especialización académica destaca su Licenciatura en Finanzas, título otorgado por la Universidad Santa María La Antigua, USMA. Cuenta con especialización en análisis de rentabilidad, planes estratégicos y presupuestos financieros, entre otras.

### **Mariela Arze, Directora de Tesorería, Instituciones y Alianzas Estratégicas**

De su trayectoria profesional podemos destacar la adquirida en Banvivienda, donde ocupa el cargo de Vicepresidente de Tesorería, responsable por el manejo de la Tesorería del Banco, logrando con su gestión mejoras en la rentabilidad de las operaciones. Cuenta además con experiencia en el área de Riesgos, específicamente en lo que respecta al Riesgo de Mercado y Liquidez. Previo a su trayectoria bancaria ejerció como Product Manager/Junior Broker en Geneva Asset Management, S.A.

Cuenta con un Bachelor of Business Administration Finance Major/Minor MIS de University of Miami, Coral Gable, FL. Sus estudios se ven complementados con un Master of Business Administration (MBA) de University of Louisville. Posee además licencia de Corredor de Valores y Licencia de Ejecutivo Principal.

### **Alvin Vega, Vicepresidente de Administración de Crédito**

Profesional con más de 40 años de experiencia en áreas Financieras, Crédito, Operaciones y Riesgos en el sector bancario. Su recorrido profesional abarca bancos internacionales y bancos nacionales entre los que podemos destacar, Santander, Banco del Istmo, Multicredit Bank, Banco Atlántico, Banco Continental y Banco General en los que ocupó cargos gerenciales tales como Gerente de Crédito, Gerente Ejecutivo de Crédito, Vicepresidente de Banca de Negocios y Jefe de Crédito. Cuenta con Licenciatura en Economía, título otorgado por la Universidad Nacional de Panamá y ha ejercido además como profesor en la Facultad de Educación de la Universidad Nacional de Panamá.

### **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.



Inicia su carrera bancaria como Gestora, luego es promovida a Subgerente y finalmente ocupa el cargo de Gerente de Recursos Humanos en BBVA Panamá 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 y 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.

### **Auditor Interno**

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

Posee Licenciatura en Banca y Finanzas de la Universidad Nacional 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 15 años de experiencia bancaria en el área de Auditoría Interna, Control Interno y Business Risk & Control Management.

### **Auditor Externo**

#### **DELOITTE, INC.**

##### **José Araúz**

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

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

### **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)

## **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 compañías relacionadas, que detallamos a continuación:

El Emisor posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023, es de US\$ 3,665,86 (2022: US\$ 5,782,217).



Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 18,950,000 (2022: US\$ 15,750,000) correspondientes a la Serie A por US\$ 8,250,000 con vencimiento en junio de 2028 y tasa de interés 4%, la Serie B por US\$ 5,000,000 con vencimiento en junio 2029 y tasa de interés 4.25%, la Serie C por US\$ 2,500,000 con vencimiento en febrero 2024 y tasa de interés 8.0% y la Serie D por US\$ 3,200,000 con vencimiento en octubre 2028 y tasa de interés 7.25%, además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 13,535 (2022: US\$ 10,313), y los gastos de intereses sobre los bonos corporativos por US\$ 795,990 (2022: US\$752,812).

	<u>Compañías relacionadas</u> 2023	<u>Compañías relacionadas</u> 2022
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	3,665,816	5,782,217
<b>Pasivos:</b>		
Bonos corporativos por pagar	18,887,857	15,708,020
Intereses acumulados por pagar	13,535	10,313
<b>Total</b>	<b>18,901,392</b>	<b>15,718,333</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	795,990	752,812
Gastos de comisiones	16,852	16,976
<b>Total</b>	<b>812,842</b>	<b>769,788</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 2023, por 1,000 (2022: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de US\$

100 (2022: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 100,000.

**b. Títulos de deuda**

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$18,950,000 (2022: US\$15,750,000), desglosados con las siguientes series, tasas y fecha de vencimiento:

	Tasa	Vencimiento	2023	2022
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
Series D	7.25%	oct-2028	3,200,000	-
			<u>18,950,000</u>	<u>15,750,000</u>

Además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 13,535 (2022: US\$10,313)

**B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS**

**a. Capital Accionario**

El capital autorizado: US\$ 100,000 (2022: US\$ 100,000) a valor nominal de US\$ 100 (2022: US\$ 100) por acción.

Acciones emitidas y en circulación: 1,000 (2022: 1,000) en acciones a valor nominal de US\$ 100 (2022: 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 cierre del 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. como se detallan a continuación:

	Tasa	Vencimiento	2023	2022
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
Series D	7.25%	oct-2028	3,200,000	-
			<u>18,950,000</u>	<u>15,750,000</u>

Los intereses por pagar ascienden a US\$ 13,535 (2022: US\$ 10,313) y los gastos y comisiones de emisión de bonos ascienden a US\$ 62,143 (2022: US\$ 41,980).

El 26 de octubre de 2023, el Emisor, aprovechando su estrategia comercial como participante del mercado financiero y motivado por crear conciencia sobre la importancia del impacto ambiental y la sostenibilidad del ambiente, realizó una nueva Emisión de Bonos (Serie D), bajo la etiqueta de Bono Verde.

### C. INFORMACIÓN DE MERCADO

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	Comparativa 2023--2022	2022	Comparativa 2022--2021	2021	Comparativa 2021--2020	2020
Total de Ingresos por Intereses y Comisiones	962,579	158,605	803,974	74,205	729,769	6,579	723,190
Total de Gastos por Intereses y Comisiones	817,822	44,063	773,759	750	773,009	30,240	742,769
Otros Ingresos	89,223	33,304	55,919	22,851	33,068	(12,363)	45,431
Resultado Financiero, Neto	233,980	147,846	86,134	96,306	(10,172)	(36,024)	25,852
Provisión para arrendamientos financieros	47,510	124,513	(77,003)	(156,513)	79,510	73,153	6,357
Total de Gastos Administrativos y Generales	151,400	127,842	23,558	(2,779)	26,337	1,602	24,735
Utilidad antes de impuestos	35,070	(104,509)	139,579	255,598	(116,019)	(110,779)	(5,240)
BALANCE GENERAL	2023		2022	Comparativa 2022--2021	2021	Comparativa 2021--2020	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,665,816	(2,116,401)	5,782,217	(322,476)	6,104,693	694,533	5,410,160
Arrendamientos, neto	15,624,233	5,277,672	10,346,561	489,171	9,857,390	(811,525)	10,668,915
Otros activos	121,065	56,561	64,504	(25,415)	89,919	20,351	69,568
Total de Activos	19,411,114	3,217,832	16,193,282	141,280	16,052,002	(96,641)	16,148,643
Bonos corporativos	18,887,857	3,179,837	15,708,020	7,121	15,700,899	6,572	15,694,327
Otros pasivos	64,209	8,877	55,332	27,896	27,736	(7,071)	34,807
Total de pasivos	18,952,066	3,188,714	15,763,352	34,717	15,728,635	(499)	15,729,134
Capital pagado	100,000	-	100,000	-	100,000	-	100,000
Reservas regulatorias	212,356	-	212,356	-	212,356	-	212,356
Utilidad (déficit) acumulado	163,734	30,492	133,242	106,563	26,679	(96,142)	122,821
Impuesto complementario	17,042	1,374	15,668	-	15,668	-	15,668
Total de patrimonio	459,048	29,118	429,930	106,563	323,367	(96,142)	419,509
Total de pasivos y patrimonio	19,411,114	3,217,832	16,193,282	141,280	16,052,002	(96,641)	16,148,643
RAZONES FINANCIERAS	2023		2022	Comparativa 2022--2021	2021	Comparativa 2021--2020	2020
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	41.146	4.609	36.536	-12.018	48.554	11.143	37.411
Patrimonio/Total Activos	0.0236	-0.0029	0.0265	0.0064	0.0201	-0.0058	0.0260
Patrimonio/Arrendamiento Neto	0.0294	-0.0122	0.0416	0.0087	0.0328	-0.0065	0.0393
Ingresos por Intereses y Comisiones/Total de Activos	0.0496	-0.0001	0.0496	0.0042	0.0455	0.0007	0.0448
Utilidad Neta/Activo total	0.0018	-0.0068	0.0086	0.0158	-0.0072	-0.0069	-0.0003

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Ver anexo al final, los Estados Financieros Auditados correspondientes al año 2023.

#### 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 30 de septiembre de 2022 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 2022.

"La calificación se fundamenta en la amplia experiencia en el otorgamiento de arrendamientos financieros, los cuales generaron un crecimiento en los ingresos por intereses por el aumento en la colocación de arrendamientos financieros, que resulta en una mejora en sus niveles de rentabilidad generando utilidades y adecuados niveles de solvencia. Por su parte la calificación también considera la desmejora en sus indicadores de liquidez. Así mismo, se considera el apoyo del Grupo Unibank"

HISTORIAL DE CALIFICACIONES								
Fecha de información	dic-18	jun-20	dic-20	jun-21	dic-21	jun-22	dic-22	jun-23
Fecha de comité	02/08/2019	07/01/2021	20/08/2021	21/01/2022	16/06/2022	30/09/2022	19/05/2023	23/11/2023
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	paA-							
Perspectiva	Estable							

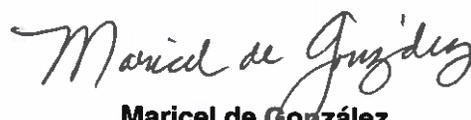
#### V PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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.

#### 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 abril de 2024 en la página de internet [www.unibank.com.pa](http://www.unibank.com.pa)

  
**Mariela Arze Correa**  
Firma Autorizada

  
**Maricel de González**  
Firma Autorizada

# **Uni Leasing, Inc.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de los Auditores Independientes del 2 de abril de 2024

“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 de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	EF-1 - EF-4
Estado de situación financiera	EF - 5
Estado de resultado	EF - 6
Estado de cambios en el patrimonio	EF - 7
Estado de flujos de efectivo	EF - 8
Notas a los estados financieros	EF- 9 - 29
<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 a la Junta Directiva y Accionistas de Uni Leasing, Inc.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de **Uni Leasing, Inc.** (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### ***Fundamentos de la opinión***

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### ***Asuntos clave de la auditoría***

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

#### **Provisión para Posibles Préstamos Incobrables**

(Véase Nota 3.7 y 4.1 de los estados financieros)

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 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, las PCE en arrendamientos financieros 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 80% de los activos de la Compañía.

## **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.

### **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. Específicamente nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Probamos una muestra de créditos por cobrar 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 créditos 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 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 la metodología utilizada por la Administración en la determinación de las provisiones para las PCE, incluyendo la evaluación de juicios aplicados por la Compañía sobre supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía. 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.

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca la información complementaria incluida en los Anexos A-1 al A-9 (pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos), los cuales obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría, y el Informe de Actualización Anual a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, el cual se espera que esté disponible para nosotros después de esa fecha.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de conclusión de la seguridad sobre los mismos.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Si, en base en el trabajo que hemos realizado sobre la otra información que obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría, concluimos que existe un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

## **Deloitte.**

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### ***Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

## **Deloitte.**

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente en asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

### **Otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por José Araúz, Socio y Doralis Oda, Gerente.



Deloitte, Inc.



José Araúz  
C.P.A. 0017-2023

2 de abril de 2024  
Panamá, Rep. de Panamá

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
Depósitos a la vista en bancos locales	6,7	3,665,816	5,782,217
Arrendamientos financieros por cobrar	8	15,598,181	10,334,333
Intereses acumulados por cobrar		134,833	65,887
Menos:			
Reserva para pérdidas crediticias esperadas		(85,601)	(38,091)
Comisiones descontadas no ganadas		(23,180)	(15,568)
Arrendamientos financieros por cobrar		15,624,233	10,346,561
Otros activos	9	121,065	64,504
<b>Total de activos</b>		<b>19,411,114</b>	<b>16,193,282</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Bonos corporativos por pagar	6,10	18,887,857	15,708,020
Intereses acumulados por pagar	6	13,535	10,313
Otros pasivos	6,11	50,674	45,019
<b>Total de pasivos</b>		<b>18,952,066</b>	<b>15,763,352</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	12	100,000	100,000
Reserva regulatoria		212,356	212,356
Impuesto complementario		(17,042)	(15,668)
Utilidades no distribuidas		163,734	133,242
<b>Total de patrimonio</b>		<b>459,048</b>	<b>429,930</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>19,411,114</b>	<b>16,193,282</b>

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

**Estado de resultado**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por intereses		903,024	716,772
Gastos por intereses	6	(795,990)	(752,812)
Ingresos neto por intereses		<u>107,034</u>	<u>(36,040)</u>
Ingresos por comisiones de arrendamientos		59,555	87,202
Gastos por comisiones	6	(21,832)	(20,947)
Ingresos neto por comisiones		<u>37,723</u>	<u>66,255</u>
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>144,757</u>	<u>30,215</u>
Otros ingresos:			
Otros		89,223	55,919
<b>Resultado financiero neto</b>		<u>233,980</u>	<u>86,134</u>
Provisiones:			
(Provisión) reversión de provisión para posibles pérdidas crediticias en arrendamientos financieros	8	(47,510)	77,003
<b>Total de provisión</b>		<u>(47,510)</u>	<u>77,003</u>
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios y servicios profesionales		(132,560)	(12,914)
Otros gastos		(18,840)	(10,644)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(151,400)</u>	<u>(23,558)</u>
<b>Ganancia del año antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>35,070</u>	<u>139,579</u>
Impuesto sobre la renta corriente	13	(18,766)	(13,765)
Impuesto sobre la renta diferido	13	11,878	(19,251)
<b>Ganancia del año</b>		<u>28,182</u>	<u>106,563</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 2023**  
 (En balboas)

	<b>Nota</b>	<b>Capital pagado</b>	<b>Reserva regulatoria</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Utilidades no distribuidas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		100,000	212,356	(15,668)	26,679	323,367
Ganancia del año		-	-	-	106,563	106,563
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	12	100,000	212,356	(15,668)	133,242	429,930
Ajuste impuesto sobre la renta periodo anterior		-	-	-	2,310	2,310
Ganancia del año		-	-	-	28,182	28,182
Impuesto complementario		-	-	(1,374)	-	(1,374)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	12	100,000	212,356	(17,042)	163,734	459,048

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 2023**  
(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de la actividad de operación:</b>			
Ganancia del año		28,182	106,563
Ajustes para conciliar la ganancia del año y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión (reversión de provisión) para arrendamientos financieros	8	47,510	(77,003)
Amortización de costos de emisión		(20,164)	7,121
Ingresos por intereses y comisiones		(962,578)	(803,974)
Gastos por intereses		795,990	752,812
Impuesto diferido	13	(11,878)	19,251
Gasto de impuesto sobre la renta	13	18,766	13,765
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Arrendamientos financieros por cobrar		(5,256,235)	(402,656)
Otros activos		(42,373)	6,164
Otros pasivos		5,655	27,596
Efectivo generado de las operaciones:			
Intereses recibidos		893,632	794,462
Intereses pagados		(792,768)	(752,812)
Impuesto sobre la renta pagado		(18,766)	(13,765)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(5,315,027)</u>	<u>(322,476)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Bonos emitidos		3,200,000	-
Impuesto complementario		(1,374)	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>3,198,626</u>	<u>-</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(2,116,401)	(322,476)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5,782,217</u>	<u>6,104,693</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>

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

## 1. Información general

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

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

La Compañía es una subsidiaria absoluta de Unibank, S.A. (la “Compañía Matriz”) 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 Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs) durante el período actual y nuevas normas y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá

### 2.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente

#### ***Enmiendas a la IAS 1 Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables***

La Compañía ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

#### ***Enmiendas a la NIC 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

## ***Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Las nuevas normas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2023.

## ***2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas***

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

### ***Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

### ***Enmiendas a NIC 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante***

Las modificaciones a NIC1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida.

## ***Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

## ***Enmiendas a NIC 7 estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Estados financieros : Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento***

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no esta definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

## ***Enmiendas a NIIF 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso***

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

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

#### **3.1 Base de presentación**

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

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

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

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

#### Arrendamientos financieros

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

#### Baja de activos financieros

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

### **3.4 Pasivos financieros**

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

#### Baja en cuentas de pasivos financieros

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

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

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado 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.

#### Modelo de provisiones para pérdidas crediticias esperadas

El modelo de cálculo de las provisiones para pérdidas crediticias esperadas (PCE) bajo NIIF 9 de créditos, considera en sus parámetros el comportamiento histórico de pago de cada crédito (Scoring de Comportamiento) así mismo incluye factores macroeconómicos (Forward looking).

Los saldos de las provisiones para PCE son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$PCE = \Sigma (EAD \times PD \times LGD)$ ; en donde:

- a) Exposición ante el incumplimiento (EAD): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de situación financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas del Grupo de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).
- b) Probabilidad de incumplimiento (PD): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PD estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento puntual a la fecha del estado de situación financiera. La probabilidad de incumplimiento de un año es aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses. Los porcentajes de incumplimiento se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de riesgo.
- c) La pérdida dado incumplimiento (LGD) es un estimado de la pérdida que surge en el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y los que la Compañía esperaría recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de cualquier colateral. El cálculo se basa en los flujos de efectivo descontados, donde los flujos de efectivo son descontados a la tasa de interés efectiva (TIE) del activo.

Este modelo por regulación requiere la actualización de sus parámetros y otros aspectos metodológicos con una frecuencia anual.

Entre los cambios más significativos realizados en la última revisión del modelo se incluyó los intereses acumulados en la exposición neta .

La Compañía mide los montos de pérdida en una cantidad igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

La Compañía considera que un título de deuda tiene un riesgo de crédito bajo cuando su calificación de riesgo de crédito es equivalente a la definición de 'grado de inversión' entendida globalmente.

Con el propósito de que el modelo de provisiones, se realizaron las siguientes actualizaciones:

- Actualización de las PD's (Probabilidad de Default) proporcionada en el informe de Standard and Poor's, cuya estimación está basada en historia del comportamiento de transacción de calificaciones de riesgo de instrumentos corporativos en un horizonte de 42 años (1981 - 2023).
- Se actualiza la nueva LGD (Loss Given Default) proporcionada en el informe de Standard and Poor's cuya estimación se basa en la transición promedio de tasas para empresas globales según su calificación de riesgo en un horizonte de 42 años (1981 -2023).

- El modelo pondera la calidad del crédito medida por las calificaciones de riesgo del emisor desde el momento de la adquisición y durante la tenencia del activo en la cartera de inversiones. En la medida que el activo sufra downgrades automáticamente el modelo castiga las provisiones para emisor.
- Aquellos emisores que caen en default automáticamente pasan a un modelo individual que en base al juicio, la pérdida no realizada y la potencial recuperación del tenedor tendrá que provisionar la cantidad de pérdida que arroje el análisis.

### Definición de incumplimiento

La definición de incumplimiento es usada en la medición de la cantidad de las PCE y en la determinación de si la provisión por pérdida se basa en 12 meses o en las PCE durante el tiempo de vida, dado que el incumplimiento es un componente de la probabilidad incumplimiento que afecta tanto la medición de las PCE y la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si un prestatario se encuentra en incumplimiento la Compañía considera los siguientes indicadores:

- El prestatario tiene mora de más de 90 días en cualquier obligación de crédito.
- Incumplimiento de cláusulas contractuales o situación legal.

### Incremento significativo en el riesgo de crédito

Con el fin de determinar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero, la evaluación se basa en información cuantitativa e información cualitativa. La Compañía considera los siguientes factores, aunque no exhaustiva, en la medición del aumento significativo en el riesgo de crédito:

- a. Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b. Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- c. Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- d. Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones financieras o económicas;
- e. Un cambio significativo real o esperado en los resultados operativos del deudor;
- f. Un cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación, económico o tecnológico del deudor;
- g. Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación;
- h. Cambios significativos, tales como reducciones en el apoyo financiero de una entidad controladora u otra filial o un cambio significativo real o esperado en la calidad de la mejora crediticia, entre otros factores incorporados en el modelo de PCE de la Compañía.

### Incorporación de información prospectiva ('forward looking')

La Compañía usa la información prospectiva que esté disponible sin costo o esfuerzo indebido en su valoración del incremento significativo del riesgo de crédito, así como también en su medición de las PCE. La Compañía ha identificado y documentado los orientadores clave del riesgo de crédito y de las pérdidas de crédito para cada portafolio de instrumentos financieros y, usando el análisis estadístico de datos históricos, ha estimado las relaciones entre las variables macroeconómicas y el riesgo de crédito y las pérdidas de crédito. La Compañía no ha hecho cambios en las técnicas de estimación o en los supuestos importantes hechos durante el período de presentación de reporte.

## Presentación de la provisión por PCE en el estado de situación financiera

La provisión para PCE es presentada en el estado de situación financiera tal y como sigue:

- Para los activos financieros medidos a costo amortizado: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Para los instrumentos de deuda medidos a VROUI: ninguna provisión por pérdida es reconocida en el estado de situación financiera dado que el valor en libros es a valor razonable. Sin embargo, la provisión por pérdida se incluye en patrimonio, en la reserva de inversiones.

## 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 resultado. 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, los arrendamientos financieros por cobrar se encuentran clasificados de la siguiente manera:

2023	Transferido a 12 meses	Transferido a durante la vida sin deterioro	Transferido a durante la vida con deterioro	Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
<b>Arrendamientos financieros</b>				
Grado 1: Normal	14,459,986	-	-	14,459,986
Grado 2: Mención especial	-	41,640	36,237	77,877
Grado 3: Subnormal			721,900	721,900
Grado 4: Dudoso			338,418	338,418
	<u>14,459,986</u>	<u>41,640</u>	<u>1,096,555</u>	<u>15,598,181</u>

2022	Transferido a 12 meses	Transferido a durante la vida sin deterioro	Transferido a durante la vida con deterioro	Total
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	
<b>Arrendamientos financieros</b>				
Grado 1: Normal	9,911,360	25,876	-	9,937,236
Grado 2; Mención especial	-	174,623	222,475	397,098
	<u>9,911,360</u>	<u>200,499</u>	<u>222,475</u>	<u>10,334,334</u>

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 Nota 3.7.

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

EF - 20

- *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:

	Depósitos en bancos		Arrendamientos financieros por cobrar	
	2023	2022	2023	2022
<b>Valor en libros - neto</b>	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>	<u>15,598,181</u>	<u>10,334,333</u>
Concentración por sector:				
Particulares	-	-	839,871	561,956
Corporaciones	-	-	14,758,310	9,772,377
Bancos y entidades financieras	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>	-	-
<b>Total</b>	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>	<u>15,598,181</u>	<u>10,334,333</u>
Concentración geográfica:				
Panamá	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>	<u>15,598,181</u>	<u>10,334,333</u>
<b>Total</b>	<u>3,665,816</u>	<u>5,782,217</u>	<u>15,598,181</u>	<u>10,334,333</u>

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:

2023	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
Depósitos en bancos	3,665,816	3,665,816	3,665,816	-	-	-
Arrendamientos financieros	15,598,181	18,078,339	5,461,547	8,341,704	3,565,057	710,031
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	18,887,857	22,814,130	3,329,832	1,570,514	12,808,715	5,105,069
2022	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
Depósitos en bancos	5,782,217	5,782,217	5,782,217	-	-	-
Arrendamientos financieros	10,334,333	11,705,112	3,967,262	5,484,079	2,188,875	64,896
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	15,708,020	19,228,853	763,125	3,630,465	1,100,069	13,735,194

### 4.3 Riesgo de mercado

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

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

### 4.4 Riesgo tasas de interés

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

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

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

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

EF - 22

2023						Sin vencimiento	Total
	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	no sensible a tasa de interes		
<b>Activos:</b>							
Depósitos en bancos	-	-	-	-	3,665,816		3,665,816
Arrendamientos financieros por cobrar -neto	-	137,934	3,295,834	12,164,413	-		15,598,181
<b>Pasivos:</b>							
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	2,500,000	11,422,373	4,965,484	-		18,887,857

2022						Sin vencimiento	Total
	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Mas de 5 años	no sensible a tasa de interes		
<b>Activos:</b>							
Depósitos en bancos	-	-	-	-	5,782,217		5,782,217
Arrendamientos financieros por cobrar -neto	-	103,883	1,831,750	8,398,700	-		10,334,333
<b>Pasivos:</b>							
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	2,500,000	-	13,208,020	-		15,708,020

## 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 reguladas 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 2023  
(En balboas)

EF - 24

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.

	2023		2022	
	<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	15,608,897	15,598,181	11,661,285	10,334,333
<b>Total de activos financieros</b>	<u>15,608,897</u>	<u>15,598,181</u>	<u>11,661,285</u>	<u>10,334,333</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	19,385,573	18,887,857	16,858,120	15,708,020
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>19,385,573</u>	<u>18,887,857</u>	<u>16,858,120</u>	<u>15,708,020</u>

2023	<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	-	-	15,608,897	15,608,897
<b>Total de activos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,608,897</u>	<u>15,608,897</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	19,385,573	19,385,573
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,385,573</u>	<u>19,385,573</u>

2022	<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	-	-	11,661,285	11,661,285
<b>Total de activos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,661,285</u>	<u>11,661,285</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	16,858,120	16,858,120
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,858,120</u>	<u>16,858,120</u>

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

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

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

EF - 25

## 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 2023	Compañías relacionadas 2022
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	3,665,816	5,782,217
<b>Pasivos:</b>		
Bonos corporativos por pagar	18,887,857	15,708,020
Intereses acumulados por pagar	13,535	10,313
Total	18,901,392	15,718,333
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	795,990	752,812
Gastos de comisiones	16,852	16,976
Total	812,842	769,788

## 7. Depósito en banco

La Compañía posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023, es de B/3,665,816 (2022: B/5,782,217).

## 8. Arrendamientos financieros por cobrar

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

	2023	2022
Pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar:		
Hasta un año	5,438,367	3,982,830
De 1 a 5 años	11,906,761	7,672,954
Más de 5 años	710,031	64,896
Total de pagos mínimos	18,055,159	11,720,680
Menos: intereses no devengados	(2,456,978)	(1,386,347)
<b>Sub total</b>	15,598,181	10,334,333
Intereses acumulados por cobrar	134,833	65,887
Menos: reserva para arrendamientos financieros	(85,601)	(38,091)
Menos: comisiones descontadas no ganadas	(23,180)	(15,568)
Inversión neta en arrendamientos financieros	15,624,233	10,346,561

Las tasas de interés fija anual que devengaban los arrendamientos financieros oscilaban entre 5% y 9% (2022: 5% y 8%).

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

EF - 26

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	2023
Arrendamientos financieros	14,459,986	41,640	1,096,555	15,598,181
Intereses por cobrar	84,260	810	49,763	134,833
Provisión	(2,847)	(7)	(82,747)	(85,601)
	<u>14,541,399</u>	<u>42,443</u>	<u>1,063,571</u>	<u>15,647,413</u>
		Comisiones no devengadas		<u>(23,180)</u>
				<u>15,624,233</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2022
Arrendamientos financieros	9,911,359	200,499	222,475	10,334,333
Intereses por cobrar	58,057	2,433	5,397	65,887
Provisión	(12,670)	(8,102)	(17,319)	(38,091)
	<u>9,956,746</u>	<u>194,830</u>	<u>210,553</u>	<u>10,362,129</u>
		Comisiones no devengadas		<u>(15,568)</u>
				<u>10,346,561</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2023
Saldo al inicio del año	12,670	8,102	17,319	38,091
Provisión cargada a gastos	<u>(9,822)</u>	<u>(8,095)</u>	<u>65,427</u>	<u>47,510</u>
Saldo al final del año	<u>2,848</u>	<u>7</u>	<u>82,746</u>	<u>85,601</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2022
Saldo al inicio del año	38,581	76,513	-	115,094
Provisión reversada a gastos	<u>(25,911)</u>	<u>(68,411)</u>	<u>17,319</u>	<u>(77,003)</u>
Saldo al final del año	<u>12,670</u>	<u>8,102</u>	<u>17,319</u>	<u>38,091</u>

# Uni Leasing, Inc.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

EF - 27

## 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2023	2022
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11,392	21,379
Impuesto sobre la renta diferido	21,400	9,523
Partidas en tránsito	87,352	28,282
Otros	921	5,320
Total	<u>121,065</u>	<u>64,504</u>

## 10. Bonos corporativos por pagar

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos corporativos emitidos se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimiento	2023	2022
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
Series D	7.25%	oct-2028	3,200,000	-
			<u>18,950,000</u>	<u>15,750,000</u>
Gastos y comisiones de emisión			<u>(62,143)</u>	<u>(41,980)</u>
			<u>18,887,857</u>	<u>15,708,020</u>

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos y comisiones de bonos son B/.62,143 (2022: B/.41,980).

## 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2023	2022
Depósitos en garantía	-	228
Cuentas por pagar - proveedores	50,339	41,511
Impuestos por pagar	-	3,280
Otros	335	-
	<u>50,674</u>	<u>45,019</u>

## 12. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2023, el capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por 1,000 (2022: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2022: 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 2023, 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:

	2023	2022
<b><u>Método tradicional:</u></b>		
Ganancia (pérdida) financiera antes de impuesto sobre la renta	35,070	139,579
Ganancia (pérdida) fiscal neta	75,063	55,060
Impuesto sobre la renta, corriente	18,766	13,765
Tasa impositiva	25%	25%
El gasto de impuesto sobre la renta del año se detalla		
	2023	2022
Impuesto sobre la renta, corriente	18,766	13,765
Impuesto sobre la renta, diferido	(11,878)	19,251
Impuesto sobre la renta, neto	6,888	33,016

## **14. Eventos posteriores**

Se ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2023 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 2 de abril de 2024, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

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

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2023, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 2 de abril de 2024.

\* \* \* \* \*

**Detalle del efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)**

---

Efectivo	-
Cuentas corrientes	3,665,816
Total del efectivo	<u>3,665,816</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 2023**  
(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>255</u>	<u>18,055,159</u>	<u>100%</u>	<u>36 Meses</u>
Reserva para arrendamientos financieros		(85,601)		
Comisiones descontadas no ganadas		(23,180)		
Intereses descontados no ganados		<u>(2,456,978)</u>		
Totales		<u>15,489,400</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 2023**

(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	9,098,572	8,506,998	462,347	415,023	8,636,225	8,091,975
Totales	<u>9,098,572</u>	<u>8,506,998</u>	<u>462,347</u>	<u>415,023</u>	<u>8,636,225</u>	<u>8,091,975</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 2023**

(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	103	9,098,572	259,434	34,098	88	-	71.84%
Totales	103	9,098,572	259,434	34,098	88	-	71.84%

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 2023**  
(En balboas)

	Costo			Saldo al final del año	Depreciación acumulada			Saldo al final del año	Valor neto
	Saldo inicio del año	Adiciones	Disminuciones		Saldo inicio del año	Adiciones	Disminuciones		
Aeronaves en arrendamiento				Nada que reportar					
Equipo marítimo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipo industrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auto particular	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2023**  
(En balboas)

	<b>Saldo de la obligación</b>	<b>Saldo corriente</b>	<b>Saldos morosos</b>
<b>Arrendamientos financieros:</b>			
Autos	4,630,110	4,630,110	-
Maquinaria	10,848,372	10,848,372	-
Totales	15,478,482	15,478,482	-

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de inversiones  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(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					Nada que reportar			
Acciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de obligaciones bancarias  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(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	5.22%	-	15,750,000	3,200,000	-	18,950,000	795,990
<b>Totales</b>	<u>5.22%</u>	<u>-</u>	<u>15,750,000</u>	<u>3,200,000</u>	<u>-</u>	<u>18,950,000</u>	<u>795,990</u>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)**

---

	<b>Saldo de las obligaciones al inicio y final del año</b>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre 2022 (Compañías subordinadas)</b>	-
<b>Compañías afiliadas</b>	
Financiamiento en sobregiro recibido	-
Abonos a sobregiro	-
<b>Particulares</b>	
Otras entidades crediticias	-
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2023 (Compañías subordinadas)</b>	-

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

(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.



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, Licenciado **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula cuatrocientos cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho- ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-1160), **JOHN ALEJANDRO ROZO URIBE**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal número N- veinte- mil trescientos diecisiete (N-20-1317) y **MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes ocupan los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada **UNI LEASING, INC.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio setecientos cuarenta y cuatro mil seiscientos nueve (744609), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo que dispone el Acuerdo siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: -----

**PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **UNI LEASING, INC.**, correspondientes al período terminado el hasta el (31) de diciembre (2023).-----

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

8

1 novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las  
2 declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias  
3 en las que fueron hechas. -----

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

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

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

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

28 El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no  
29 hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los  
30 testigos: **CLIFFORD BERNARD GORDON** con cédula de identidad personal número uno-diecinueve-mil



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

trescientos diecisiete (1-19-1317) y CARLOS CALERO, con cédula de identidad personal número ocho novecientos cincuenta y ocho-mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el

Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES

*[Handwritten signature of José Ramón Mena Mauriz]*

JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ

*[Handwritten signature of Sion Cohen]*

SION COHEN

*[Handwritten signature of John Alejandro Rozo Uribe]*

JOHN ALEJANDRO ROZO URIBE

*[Handwritten signature of Maricel Cecilia de Leon Andrade de Gonzalez]*

MARICEL CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ

TESTIGOS

*[Handwritten signature of Clifford Bernard Gordon]*

CLIFFORD BERNARD GORDON

*[Handwritten signature of Carlos Calero]*

CARLOS CALERO

LIC. RAUL IVAN CASTILLO SANJUR  
NOTARIO PÚBLICO SEXTO



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

