

# SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

## FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2021

<b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b>	Uni Leasing, Inc.
<b>VALORES REGISTRADOS:</b>	Bonos Corporativos Rotativos
<b>REGISTRO:</b>	Resolución SMV N° 260-18
<b>FECHA DE RESOLUCIÓN:</b>	8 de junio de 2018
<b>MONTO REGISTRADO DE LA EMISIÓN:</b>	US\$ 30,000,000.00
<b>NÚMERO DE TELÉFONO:</b>	297-6000
<b>FAX:</b>	223-3149
<b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>	Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower
<b>NOMBRE CONTACTO EMISOR:</b>	Maricel de González
<b>DIRECCIÓN DE CORREO:</b>	maricel.gonzalez@unibank.com.pa

---

Presentamos este informe cumpliendo con el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de Octubre del 2000 de la SMV. (Modificado por el Acuerdo 8-2004 de 20 de diciembre de 2004; Modificado por el Acuerdo 2-2007 de 05 de marzo de 2007; Modificado por el Acuerdo 3-2017 de 05 de abril de 2017 y Modificado por el Acuerdo 2-2018 de 09 de mayo de 2018). La información financiera está presentada de conformidad con lo establecido en los Acuerdos No. 2-2000 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-2000 del 22 de mayo del 2000. Este documento ha sido preparado con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

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

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

A. HISTORIA Y DESARROLLO

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

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

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

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

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

**Junta Directiva y Dignatarios**

El Pacto Social del Emisor en su Capítulo IX establece que la Junta Directiva contará con no menos de tres (3) ni más de ocho (8) directores, pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Actualmente la Junta Directiva la integran ocho (8) miembros. Los directores serán nombrados por la Junta Directiva, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria.

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

### **Accionistas**

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

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

### **Representante Legal**

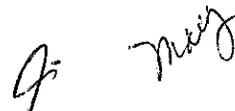
Según el Capítulo XI del Pacto Social, el Representante Legal de la Sociedad será su Presidente o, en su ausencia, el Secretario.

### **Directores Independientes**

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

## **C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

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



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

#### D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

La estructura organizacional del Grupo Unibank, S.A., tenedora de Unibank, S.A. y sus subsidiarias se muestra a continuación:



E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

No Aplica.

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No Aplica.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

No Aplica.

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

A. LIQUIDEZ

El Emisor al 31 de diciembre de 2021 cuenta con US\$ 6,104,693 (2020: US\$ 5,410,160) en activos corrientes, conformados por efectivo y equivalentes. El Emisor presentó pasivos a corto plazo por US\$ 27,736 (2020: US\$ 34,807 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 2021, la relación de patrimonio a total de activos cerró en 2.01% (2020: 2.60%) y la relación de patrimonio entre arrendamientos neto fue de 3.28% (2020: 3.93%). La pérdida neta acumulada en 2021 cerró en (US\$ 96,142) (2020: US\$ 3,651), y la pérdida/utilidad neta correspondiente al cuarto trimestre del 2021 fue de pérdida por US\$83,148 (2020: Ganancia: US\$ 3,635).

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al cierre de diciembre de 2021 el Emisor cuenta con un total de activos por US\$ 16,052,002 (2020: US\$ 16,148,643). Cabe destacar que el 61.41% (2020: 66.07%) de los activos totales son arrendamientos financieros (activos productivos). Por otro lado, el total de pasivos a largo plazo representan 99.82% (2020: 99.78%) del total de pasivos.

El total de ingresos por intereses y comisiones al 31 de diciembre de 2021 cerró en US\$ 729,769 (2020: US\$ 723,190). Los otros ingresos para el 2021 fueron de US\$ 33,068 (2020: US\$ 45,431). Durante el cuarto trimestre de 2021, el Emisor presentó un estado de resultados en el cual se reflejan ingresos financieros que corresponden a ingresos por intereses y comisiones por arrendamientos financieros por US\$ 180,932 (2020: US\$ 184,322). Los otros ingresos para el cuarto trimestre de 2021 cerraron en US\$ 12,044 (2020: US\$ 24,776).

Los gastos generales y administrativos sumaron US\$ 26,337 comparados con US\$ 24,735 en el 2020 lo que representa un aumento del 6.48% respecto al año anterior.

El total de gastos por intereses y comisiones al 31 de diciembre de 2021 cerró en US\$ 773,009 (2020: US\$ 742,769). Durante el cuarto trimestre de 2021 ascendió a US\$ 195,022 (2020: US\$ 194,865). Esta variación obedece al pago de intereses por las emisiones de bonos corporativos rotativos, emitidos en junio de 2018 (Serie A), junio 2019 (Serie B) y febrero 2020 (Serie C).

El resultado financiero neto al 31 de diciembre de 2021 cerró con una pérdida por US\$10,172 (2020: Ganancia US\$ 25,852). Durante el cuarto trimestre de 2021 se reportó un resultado financiero neto por US\$ -2,046 (2020: US\$ 14,233).

### 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**

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

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

##### **Sión Cohen, Tesorero**

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

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



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

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

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

### **Moussa Attie, Director**

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

### **Mordechai Ashkenazi, Director**

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

### **David Btsh, Director**

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

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

### **Moisés Azrak, Director**

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

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

### **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.

### Mónica Oses, Vicepresidente de Banca Privada

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

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

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

## Ileana de Bundy, Vicepresidente de Recursos Humanos

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

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

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

### 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)

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

Torre MMG, Piso 16,

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Teléfono: 265-7777

Ciudad.-

Atención: Lic. Joy Torres

Correo electrónico

[joy.torres@morimor.com](mailto:joy.torres@morimor.com)



## Auditor Interno

### Miguel Torrente, Gerente de Auditoría

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

## Auditor Externo

### DELOITTE, INC.

#### Visitación E. Perea H.

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

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

## B. COMPENSACIÓN

No Aplica.

## C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

Las principales responsabilidades de la Junta Directiva son:

- a. Representar a la Compañía en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su Presidente o el que haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la compañía, judicial o extrajudicialmente.

- b. Nombrar funcionarios, gerentes, o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país.
- c. Enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la compañía, así como otorgar fianzas.

D. EMPLEADOS

No Aplica

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

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

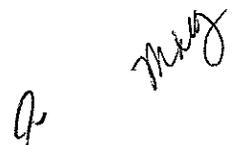
Unibank, S.A es una subsidiaria 100% del Grupo Unibank, S.A. No existe persona controladora en Grupo Unibank, S.A.

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

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

El Emisor posee una cuenta corriente en Unibank, S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021, es de US\$ 6,104,693 (2020: US\$ 5,410,160).

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 15,750,000 (2020: 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% y la Serie C por US\$ 2,500,000 con vencimiento en febrero 2024 y tasa de interés 8.0%,



además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 10,313 (2020: US\$ 10,313), y los gastos de intereses sobre los bonos corporativos por US\$ 752,812 (2020: US\$772,292).

	<u>Compañías relacionadas</u> 2021	<u>Compañías relacionadas</u> 2020
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	6.104.693	5.410.160
<b>Pasivos:</b>		
Bonos corporativos por pagar	15.700.899	15.694.327
Intereses acumulados por pagar	10.313	10.313
<b>Total</b>	<u>15.711.212</u>	<u>15.704.640</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	752.812	722.292
Gastos de comisiones	16.470	16.590
<b>Total</b>	<u>769.282</u>	<u>738.882</u>

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

- a. Impuesto sobre la Renta,
- b. Impuesto de Timbres,
- c. ITBMS,
- d. Impuesto Complementario,
- e. Impuesto de Inmueble,
- f. Impuesto de Aviso de Operación,
- g. Impuestos Municipales,
- h. Transferencia de Bienes Inmuebles.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

#### a. Acciones y títulos de participación

El capital autorizado en acciones del Emisor está representado al 31 de diciembre de 2021, por 1,000 (2020: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de US\$ 100 (2020: US\$ 100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de US\$ 100,000.

**b. Títulos de deuda**

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 15,750,000 (2020: 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% y la Serie C por US\$ 2,500,000 con vencimiento en febrero 2024 y tasa de interés 8.0%. Además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 10,313 (2020: US\$10,313)

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

**a. Capital Accionario**

El capital autorizado: US\$ 100,000 (2020: US\$ 100,000) a valor nominal de US\$ 100 (2020: US\$ 100) por acción.

Acciones emitidas y en circulación: 1,000 (2020: 1,000) en acciones a valor nominal de US\$ 100 (2020: US\$ 100) cada una.

**b. Títulos de participación**

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

**c. Títulos de deuda**

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantiene bonos corporativos por pagar a Unibank, S.A. por un total de US\$ 15,750,000 (2020: 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% y la Serie C por US\$ 2,500,000 con vencimiento en febrero 2024 y tasa de interés 8.0%. Además, mantiene intereses acumulados por pagar por US\$ 10,313 (2020: US\$10,313)

**C. INFORMACIÓN DE MERCADO**

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Uni Leasing, Inc.  
Resumen Financiero

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2021	Comparativa 2021--2020	2020	Comparativa 2020--2019	2019	Comparativa 2019--2018	2018
Total de Ingresos por Intereses y Comisiones	729,769	6,579	723,190	108,483	614,707	243,387	371,320
Total de Gastos por Intereses y Comisiones	773,009	30,240	742,769	276,762	466,007	215,929	250,078
Otros Ingresos	33,068	(12,363)	45,431	(31,283)	76,714	(10,068)	86,782
Resultado Financiero, Neto	(10,172)	(36,024)	25,852	(199,562)	225,414	17,390	208,024
Provisión para arrendamientos financieros	79,510	73,153	6,357	1,058	5,299	5,299	-
Total de Gastos Administrativos y Generales	26,337	1,602	24,735	(6,845)	31,580	(30,540)	62,120
Utilidad antes de impuestos	(116,019)	(110,779)	(5,240)	(193,775)	188,535	49,042	139,493
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2021</b>	<b>Comparativa 2021--2020</b>	<b>2020</b>	<b>Comparativa 2020--2019</b>	<b>2019</b>	<b>Comparativa 2019--2018</b>	<b>2018</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,104,693	694,533	5,410,160	2,011,721	3,398,439	2,499,629	898,810
Arrendamientos, neto	9,857,390	(811,525)	10,668,915	445,706	10,223,209	2,633,301	7,589,908
Otros activos	89,919	20,351	69,568	(19,702)	89,270	16,932	72,338
Total de Activos	16,052,002	(96,641)	16,148,643	2,437,725	13,710,918	5,149,862	8,561,056
Bonos corporativos	15,700,899	6,572	15,694,327	2,503,513	13,190,814	5,001,773	8,189,041
Otros pasivos	27,736	(7,071)	34,807	(56,539)	91,346	9,289	82,057
Total de pasivos	15,728,635	(499)	15,729,134	2,446,974	13,282,160	5,011,062	8,271,098
Capital pagado	100,000	-	100,000	-	100,000	-	100,000
Reservas regulatorias	212,356	-	212,356	66	212,290	49,895	162,395
Utilidad (déficit) acumulado	26,679	(96,142)	122,821	(3,717)	126,538	93,316	33,222
Impuesto complementario	15,668	-	15,668	5,598	10,070	4,411	5,659
Total de patrimonio	323,367	(96,142)	419,509	(9,249)	428,758	138,800	289,958
Total de pasivos y patrimonio	16,052,002	(96,641)	16,148,643	2,437,725	13,710,918	5,149,862	8,561,056
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>2021</b>	<b>Comparativa 2021--2020</b>	<b>2020</b>	<b>Comparativa 2020--2019</b>	<b>2019</b>	<b>Comparativa 2019--2018</b>	<b>2018</b>
Deuda Financiera/Patrimonio Neto	48.554	11.143	37.411	6.646	30.765	2.523	28.242
Patrimonio/Total Activos	0.0201	-0.0058	0.0260	-0.0053	0.0313	-0.0026	0.0339
Patrimonio/Arrendamiento Neto	0.0328	-0.0065	0.0393	-0.0026	0.0419	0.0037	0.0382
Ingresos por Intereses y Comisiones/Total de Activos	0.0455	0.0007	0.0448	-0.0001	0.0448	0.0015	0.0434
Utilidad Neta/Activo total	-0.0072	-0.0069	-0.0003	-0.0141	0.0138	-0.0025	0.0163

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Ver anexo al final, los Estados Financieros Consolidados Auditados correspondientes al año 2021.

#### IV PARTE CALIFICACIÓN DE RIESGO

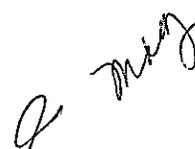
De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4 del Acuerdo N° 3-2008, Texto Único de 31 de marzo de 2008 y el Acuerdo N° 3-2017, de 05 de abril de 2017, que modifica el Acuerdo N° 2-2010, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, notificamos que Pacific Credit Rating (PCR), ratificó el 07 de enero de 2021 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 2021.

“La calificación se fundamenta en la calidad crediticia de la cartera de arrendamientos de la Compañía, producto principalmente de la complementación de los productos financieros ofrecidos por el Banco. Asimismo, la calificación considera los adecuados niveles de liquidez y ajustadas condiciones de solvencia, así como la ajustada cobertura sobre los gastos financieros, siendo suficientes para pagarlos”

HISTORIAL DE CALIFICACIONES						
Fecha de información	dic-17	jun-18	dic-18	jun-20	dic-20	jun-21
Fecha de comité	07/06/2018	02/11/2018	02/08/2019	07/01/2021	20/08/2021	21/01/2022
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	paA-	paA-	paA-	paA-	paA-	paA-
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

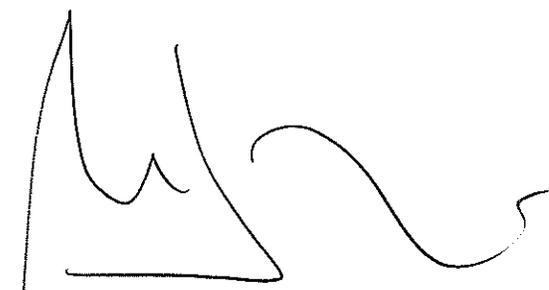
#### V PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen Gobierno Corporativo de las Sociedades Registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.



**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 30 de abril de 2022 en la página de internet [www.unibank.com.pa](http://www.unibank.com.pa)



**José Ramón Mena**  
**Firma Autorizada**



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



## Uni Leasing, Inc.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de los Auditores Independientes del 29 de marzo de 2022

# Uni Leasing, Inc.

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	EF-1 - EF-4
Estado de situación financiera	EF - 5
Estado de ganancia o pérdida	EF - 6
Estado de cambios en el patrimonio	EF - 7
Estado de flujos de efectivo	EF - 8
Notas a los estados financieros	EF- 9 - 36
<b>Información suplementaria:</b>	
Detalle del efectivo	A - 1
Detalle del saldo de la cartera crediticia	A - 2
Detalle de la cartera crediticia otorgada durante el año	A - 3
Movimiento de la cartera crediticia otorgada durante el año	A - 4
Detalle de equipo en arrendamiento financiero y su depreciación acumulada	A - 4A
Detalle de la morosidad de la cartera crediticia	A - 5
Detalle de inversiones	A - 6
Detalle de obligaciones bancarias	A - 7
Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes	A - 8
Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes	A - 9

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Uni Leasing, Inc., (“la Compañía”), los cuales abarcan el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado consolidado de ganancia o pérdida, el estado de otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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 2021, y de su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Base para la Opinión**

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

#### **Asuntos clave de auditoría**

Provisión para préstamos incobrables

Véase Nota 3.7 y 4.1 de los estados financieros

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

La estimación para la provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en préstamos es una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

#### **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:

Al 31 de diciembre de 2021, las PCE en préstamos es un área altamente subjetiva debido al nivel de juicio aplicado por la Administración en la medición de las provisiones por deterioro sobre préstamos, los cuales representan el 65% de los activos de la Compañía.

Los procesos de estos modelos requieren un nivel incrementado de juicio en la determinación de las PCE incluyendo el impacto de la pandemia Covid-19, considerando factores como la identificación y clasificación por etapas de los activos deteriorados o con un incremento significativo en el riesgo de crédito, desarrollo de la probabilidad de incumplimiento (PI) y pérdida dada el incumplimiento (PDI) y el uso de supuestos como escenarios macroeconómicos y criterios de segmentación.

- Probamos una muestra de préstamos significativos no identificados como deteriorados y retomamos las asunciones de la Administración sobre su conclusión de que el crédito no estaba deteriorado mediante el reproceso de la calificación crediticia del crédito utilizando la información crediticia y financiera actualizada del expediente de crédito y tomando en consideración, cuando estuviese disponible, información pública que mostrara un evento de deterioro.
- Probamos una muestra para préstamos deteriorados y evaluamos la medición del deterioro realizada por la Administración a través de: (a) evaluación del valor de los flujos por garantía a través de la revisión de la información que da el derecho a la Compañía sobre la garantía y la revisión de los valuadores independientes de la Compañía, (b) evaluación del valor neto de realización del avalúo y (c) recomputando el valor de las PCE.
- Pruebas de control, asistidas por nuestros especialistas en sistemas de información para probar las morosidades de la cartera de préstamos y para probar la exactitud e integridad de la información utilizada para el cómputo de los parámetros para el establecimiento de las PCE.
- Involucramos especialistas para reprocesar 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, incluyendo el impacto de Covid-19. 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.

#### **Otro asunto**

Llamamos la atención a la Nota 15 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del Covid 19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

**Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

**Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada acerca de la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Nosotros somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

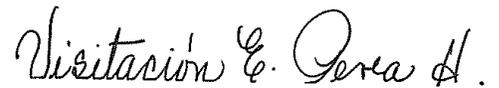
**Otros requerimientos legales y reglamentarios**

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 Socio, Visitación Perea y Gerente, Rosa Méndez.



Deloitte, Inc.



Visitación E. Perea H.  
CPA No.4451

29 de marzo de 2022  
Panamá Rep. de Panamá

**Estado de situación financiera**  
**31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
Depósitos a la vista en bancos locales	6,7	6,104,693	5,410,160
Arrendamientos financieros por cobrar	8	9,928,008	10,618,128
Intereses acumulados por cobrar		56,375	100,699
Menos:			
Rerserva para pérdidas en préstamos		115,094	35,584
Comisiones descontadas no ganadas		11,899	14,328
<b>Arrendamientos financieros por cobrar</b>		<u>9,857,390</u>	<u>10,668,915</u>
Otros activos	9	89,919	69,568
<b>Total de activos</b>		<u>16,052,002</u>	<u>16,148,643</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Bonos corporativos por pagar	6,10	15,700,899	15,694,327
Intereses acumulados por pagar	6	10,313	10,313
Otros pasivos	6,11	17,423	24,494
<b>Total de pasivos</b>		<u>15,728,635</u>	<u>15,729,134</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	12	100,000	100,000
Reserva regulatoria		212,356	212,356
Impuesto complementario		(15,668)	(15,668)
Utilidades no distribuidas		26,679	122,821
<b>Total de patrimonio</b>		<u>323,367</u>	<u>419,509</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>16,052,002</u>	<u>16,148,643</u>

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

**Estado de ganancia o pérdida  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos por intereses		694,802	678,494
Gastos por intereses	6	(752,812)	(722,292)
Ingresos neto por intereses		(58,010)	(43,798)
Ingresos por comisiones de arrendamientos		34,967	44,696
Gastos por comisiones	6	(20,197)	(20,477)
Ingresos neto por comisiones		14,770	24,219
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		(43,240)	(19,579)
Otros ingresos:			
Otros		33,068	45,431
<b>Resultado financiero neto</b>		(10,172)	25,852
Provisiones:			
Provisión para arrendamientos financieros	8	(79,510)	(6,357)
<b>Total de provisión</b>		(79,510)	(6,357)
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios y servicios profesionales		(12,710)	(12,032)
Otros gastos		(13,627)	(12,703)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		(26,337)	(24,735)
<b>Pérdida del año antes del impuesto sobre la renta</b>		(116,019)	(5,240)
Impuesto sobre la renta corriente	13	19,877	1,589
<b>Pérdida del año</b>		(96,142)	(3,651)

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 2021**  
 (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 2019</b>		100,000	212,290	(10,070)	126,538	428,758
Pérdida neta		-	-	-	(3,651)	(3,651)
Reserva regulatoria sobre arrendamiento		-	66	-	(66)	-
Impuesto complementario		-	-	(5,598)	-	(5,598)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	12	100,000	212,356	(15,668)	122,821	419,509
Pérdida neta		-	-	-	(96,142)	(96,142)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	12	100,000	212,356	(15,668)	26,679	323,367

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 2021**  
(En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de la actividad de operación:</b>			
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(96,142)	(3,651)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para arrendamientos financieros	8	79,510	6,357
Amortización de costos de emisión		6,572	3,513
Ingresos por intereses y comisiones		(729,769)	(723,190)
Gastos por intereses		752,812	722,292
Impuesto diferido	13	(19,877)	(1,589)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Arrendamientos financieros por cobrar		687,691	(351,364)
Otros activos		(474)	(33,993)
Otros pasivos		(7,071)	(50,820)
Efectivo generado de las operaciones:			
Intereses recibidos		774,093	677,775
Intereses pagados		(752,812)	(720,430)
Impuesto sobre la renta pagado		-	(7,581)
Efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de operación		<u>694,533</u>	<u>(482,681)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Bonos emitidos		-	2,500,000
Impuesto complementario		-	(5,598)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>2,494,402</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		694,533	2,011,721
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5,410,160</u>	<u>3,398,439</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>7</b>	<u><u>6,104,693</u></u>	<u><u>5,410,160</u></u>

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

## 1. Información general

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

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

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

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

## 2. Adopción de 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

#### ***Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).***

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Banco reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Banco debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

#### ***Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16***

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, el Banco no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

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

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

### **NIIF 17 - Contratos de seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que el Grupo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

**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 y 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. La administración del Grupo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

**Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente**

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de “liquidación” para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

**Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual**

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

## **Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado**

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancia o pérdida. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo funciona correctamente”. La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

## **Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato**

Las modificaciones especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

## ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

## ***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

## ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

### **2.3 Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

#### NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del “10 por ciento” para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

### NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

## **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.

#### Préstamos modificados

Un préstamo modificado o renegociado es un préstamo cuyo prestatario está experimentando dificultades financieras y la renegociación constituye una concesión al prestatario. Una concesión puede incluir la modificación de términos tales como una extensión del plazo de vencimiento, la reducción en la tasa de interés establecida, la reprogramación de los flujos de efectivo futuros, y la reducción de la cantidad nominal del préstamo o la reducción de los intereses devengados, entre otros.

Cuando un activo financiero es modificado, el Banco verifica si esta modificación resulta en una baja en cuentas. De acuerdo con las políticas del Banco la modificación resulta en una baja en cuentas cuando da origen a términos significativamente diferentes. Para determinar si los términos modificados son significativamente diferentes a los términos contractuales originales, el Banco considera lo siguiente:

- Factores cualitativos, tales como flujos de efectivo contractuales después de la modificación ya no son SPPI, cambio de moneda o cambio de contraparte, la extensión del cambio en tasa de interés, vencimiento, acuerdos de pago. Si ellos no identifican de manera clara una modificación importante, entonces;

- Una valoración cuantitativa es realizada para comparar el valor presente de los flujos de efectivo contractuales restantes según los términos originales con los flujos de efectivo contractuales según los términos revisados, ambas cantidades descontadas al interés efectivo original.

Cuando los términos contractuales de un activo financiero son modificados y la modificación no resulta de una baja en cuentas, el Banco determina si el riesgo de crédito del activo financiero se ha incrementado de manera importante desde el reconocimiento inicial, haciéndolo mediante la comparación:

- El estimado de probabilidad de incumplimiento durante el tiempo de vida restante, basado en datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales; con
- La probabilidad de incumplimiento del tiempo de vida restante a la fecha de presentación de reporte, basado en los términos modificados.

Para el modelo de Provisión NIIF se han incorporado elementos al incorporar el efecto de la pandemia del motor NIIF:

- Se actualiza Forward Looking con las variables Macroeconómicas disponibles al cierre del 2021 y se proyectan las mismas hasta el cierre del 2024 con una ponderación de 3 escenarios entre el base, optimista y conservador. Dándole un peso mayor al escenario "Pesimista" y al de "Base".
- Se incluyeron los intereses por cobrar en el valor de la exposición.
- Se actualizó la distribución del puntaje del Score de comportamiento corporativo en los cinco nodos.
- Se actualizaron las probabilidades de Default, con los nuevos nodos de calificación.
- Para los préstamos con garantías mitigantes, su correspondiente LGD, representa la parte descubierta, multiplicada por la LGD correspondiente al sector correspondiente, de acuerdo a la tasa de recuperación histórica.
- Para los préstamos modificados, se estableció el siguiente criterio de clasificación en Bucket NIFF 9:
  - (i) Aquellos cuya clasificación resultó "Mención especial Subnormal", pasan a Bucket 1, siempre y cuando haya evidenciado de manera histórica buen comportamiento de acuerdo al nodo dado por el score de comportamiento no tenga otra clasificación en Bucket por días de mora.
  - (ii) Aquellos cuya clasificación resultó "Mención especial Dudoso", pasan a Bucket 2, siempre y cuando haya evidenciado de manera histórica buen comportamiento de acuerdo al nodo dado por el score de comportamiento no tenga otra clasificación en Bucket por días de mora.
  - (iii) Aquellos cuya clasificación resultó "Mención especial irrecuperable", pasan a Bucket 3, y producto del análisis del crédito evidencia un incremento significativo de riesgo.

### 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 ganancia o pérdida 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 el Banco.

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 el Banco 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

La Compañía llevo a cabo una revisión y calibración del modelo de reservas NIIF cumpliendo con los estándares internacionales, los cuales incluyen algunas modificaciones incorporadas en el año 2020 y 2021 bajo el escenario de Covid 19. Estas actualizaciones las detallamos en Nota 4.2.

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 consolidado 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 consolidado 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 del Banco 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 el Banco 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 39 años (1981 - 2020)
- 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 39 años (1981 -2020).
- 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 el Banco 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. El Banco 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 del crediticia, entre otros factores incorporados en el modelo de PCE del Banco.

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

El Banco 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. El Banco 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. El Banco 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 consolidado de situación financiera

La provisión para PCE es presentada en el estado consolidado 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 consolidado 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

El Banco 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.

El Banco 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, el Banco 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, el Banco provisiona las pérdidas crediticias esperadas que resulten del incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento.

## Reversión de deterioro

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

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

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

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

### **3.9 Activos intangibles**

#### Licencias y programas

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

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

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

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

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

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

## 4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

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

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

### 4.1 Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, los arrendamientos financieros por cobrar se encuentran clasificados en riesgo normal.

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

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

- *Morosidad de los arrendamientos financieros por cobrar:*

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

- *Reserva por deterioro:*

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

# Uni Leasing, Inc.

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

EF - 23

- *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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Valor en libros - neto</b>	<u>6,104,693</u>	<u>5,410,160</u>	<u>9,928,008</u>	<u>10,618,128</u>
Concentración por sector:				
Particulares	-	-	298,966	331,765
Corporaciones	-	-	9,629,043	10,286,364
Bancos y entidades financieras	<u>6,104,693</u>	<u>5,410,160</u>	-	-
<b>Total</b>	<u>6,104,693</u>	<u>5,410,160</u>	<u>9,928,009</u>	<u>10,568,216</u>
Concentración geográfica:				
Panamá	<u>6,104,693</u>	<u>5,410,160</u>	<u>9,928,008</u>	<u>10,568,216</u>
<b>Total</b>	<u>6,104,693</u>	<u>5,410,160</u>	<u>9,928,008</u>	<u>10,568,216</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:

2021	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	6,104,693	6,104,693	6,104,693	-	-	-
Arrendamientos financieros	9,928,008	11,258,500	4,063,754	4,931,636	2,102,904	160,206
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	15,700,899	19,981,666	763,125	3,833,243	1,100,069	14,285,229

2020	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	5,410,160	5,410,160	5,410,160	-	-	-
Arrendamientos financieros	10,618,128	12,050,658	3,733,561	5,949,403	2,221,961	145,733
Bonos corporativos por pagar - subsidiaria	15,694,327	20,435,781	333,490	1,315,521	3,616,924	15,169,846

### 4.3 Riesgo de mercado

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

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

### 4.4 Riesgo tasas de interés

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

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

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 2021  
(En balboas)

EF - 25

2021	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Mas de 5 años</u>	<u>Sin vencimiento no sensible a tasa de interes</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	-	-	-	-	6,104,693	6,104,693
Arrendamientos financieros por cobrar -neto	-	115,954	1,348,312	8,463,742	-	9,928,008
<b>Pasivos:</b>						
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	2,500,000	-	13,200,899	-	15,700,899

2020	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Mas de 5 años</u>	<u>Sin vencimiento no sensible a tasa de interes</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	-	-	-	-	5,410,160	5,410,160
Arrendamientos financieros por cobrar -neto	-	156,469	2,205,224	8,256,435	-	10,618,128
<b>Pasivos:</b>						
Bonos por pagar - partes relacionadas	-	-	2,500,000	13,194,327	-	15,694,327

## Riesgo en la tasa de cambio

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

## 4.5 Riesgo operacional

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

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

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

## 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 2021  
(En balboas)

EF - 27

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.

	2021		2020	
	<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	11,203,890	9,928,008	11,835,626	10,568,216
<b>Total de activos financieros</b>	<u>11,203,890</u>	<u>9,928,008</u>	<u>11,835,626</u>	<u>10,568,216</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	17,497,976	15,700,899	17,717,518	15,694,327
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>17,497,976</u>	<u>15,700,899</u>	<u>17,717,518</u>	<u>15,694,327</u>

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
2021	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	11,203,890	11,203,890
<b>Total de activos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,203,890</u>	<u>11,203,890</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	17,497,976	17,497,976
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,497,976</u>	<u>17,497,976</u>

	<u>Jerarquía del valor razonable</u>			
2020	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Arrendamientos financieros por cobrar	-	-	11,835,626	11,835,626
<b>Total de activos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,835,626</u>	<u>11,835,626</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	17,717,518	17,717,518
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,717,518</u>	<u>17,717,518</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 2021  
(En balboas)

EF - 28

## 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 2021	Compañías relacionadas 2020
<b>Activos:</b>		
Depósitos en bancos	6,104,693	5,410,160
<b>Pasivos:</b>		
Bonos corporativos por pagar	15,700,899	15,694,327
Intereses acumulados por pagar	10,313	10,313
Total	15,711,212	15,704,640
<b>Gastos:</b>		
Gastos de intereses sobre bonos	752,812	722,292
Gastos de comisiones	16,470	16,590
Total	769,282	738,882

## 7. Depósito en banco

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

## 8. Arrendamientos financieros por cobrar

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

	2021	2020
Pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar:		
Hasta un año	4,051,855	3,719,234
De 1 a 5 años	7,194,746	8,317,096
Total de pagos mínimos	11,246,601	12,036,330
Menos: intereses no devengados	(1,318,593)	(1,418,202)
<b>Sub total</b>	9,928,008	10,618,128
Intereses acumulados por cobrar	56,375	100,699
Menos: reserva para arrendamientos financieros	(115,094)	(35,584)
Menos: comisiones descontadas no ganadas	(11,899)	(14,328)
Inversión neta en arrendamientos financieros	9,857,390	10,668,915

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

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

# Uni Leasing, Inc.

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

EF - 29

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2021
Arrendamientos financieros	9,928,008	-	-	9,928,008
Provisión	<u>(115,094)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(115,094)</u>
	<u>9,812,914</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,812,914</u>
				<u>Comisiones no devengadas</u>
				<u>(11,899)</u>
				<u>9,801,015</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2021
Saldo al inicio del año	35,584	-	-	35,584
Provisión cargada a gastos	<u>79,510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,510</u>
Saldo al final del año	<u>115,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,094</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2020
Arrendamientos financieros	10,618,128	-	-	10,618,128
Provisión	<u>(35,584)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(35,584)</u>
	<u>10,582,544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,582,544</u>
				<u>Comisiones no devengadas</u>
				<u>(14,328)</u>
				<u>10,568,216</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	2020
Saldo al inicio del año	29,227	-	-	29,227
Provisión cargada a gastos	<u>6,357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,357</u>
Saldo al final del año	<u>35,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,584</u>

## 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2021	2020
Gastos e impuestos pagados por anticipado	33,117	33,992
Impuesto sobre la renta diferido	28,774	8,896
Partidas en tránsito	<u>28,028</u>	<u>26,680</u>
Total	<u>89,919</u>	<u>69,568</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.

# Uni Leasing, Inc.

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

EF - 30

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

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

	Tasa	Vencimiento	2021	2020
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
			<u>15,750,000</u>	<u>15,750,000</u>
Gastos y comisiones de emisión			<u>(49,101)</u>	<u>(55,673)</u>
			<u>15,700,899</u>	<u>15,694,327</u>

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

## 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2021	2020
Depósitos en garantía	891	1,136
Cuentas por pagar - proveedores	16,088	21,429
Impuestos por pagar	444	1,929
	<u>17,423</u>	<u>24,494</u>

## 12. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2021, el capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por 1,000 (2020: 1,000) acciones comunes nominativas con un valor de B/.100 (2020: B/.100) cada una. El saldo total del capital pagado en acciones es de B/.100,000.

## 13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, incluyendo el período terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta por las ganancias provenientes de fuentes extranjeras. También, están 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:

	2021	2020
<b><u>Método tradicional:</u></b>		
Pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta	(116,019)	(5,240)
Pérdida fiscal neta	<u>(36,509)</u>	<u>(1,077)</u>
Impuesto sobre la renta, corriente	-	-
Impuesto sobre la renta, diferido	<u>19,877</u>	<u>1,589</u>
Impuesto sobre la renta, neto	<u>19,877</u>	<u>1,589</u>
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>

#### 14. Préstamos categoría mención especial modificado

El 11 de septiembre de 2020 la Superintendencia de Bancos de Panamá emitió el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 a través del cual se establecen medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No.4-2013 sobre riesgo de crédito, la vigencia de este acuerdo es a partir del 21 de septiembre de 2020. El Acuerdo No.9-2020 incluye una nueva categoría de riesgo denominada “mención especial modificado” para la determinación de las provisiones que serán aplicadas a los créditos modificados. Los créditos clasificados dentro de esta categoría comprenderán toda la cartera de crédito que ha sido modificada, como consecuencia de la crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19.

Para la cobertura del riesgo de crédito, los Bancos deberán constituir las provisiones sobre la cartera de los créditos modificados clasificados en la categoría “Mención Especial Modificado”, asegurándose de cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas prudenciales establecidas. Para tales efectos, los Bancos constituirán una provisión equivalente al mayor valor entre la provisión según NIIF de la cartera mención especial modificado y una provisión genérica equivalente a tres por ciento (3%) del saldo bruto de la cartera de préstamos modificados, incluyendo intereses acumulados no cobrados y gastos capitalizados; pudiendo excluirse de este cálculo aquellos créditos modificados garantizados con depósitos pignoralizados en el mismo banco hasta por el monto garantizado.

El 22 de diciembre de 2021, la Superintendencia de Bancos emitió el Acuerdo No. 6-2021 por medio del cual se establecen los parámetros y lineamientos para la determinación de provisiones aplicables a los créditos de la categoría Mención Especial Modificado y se dictan otras disposiciones relacionadas. Este Acuerdo derogó el Artículo 8 del Acuerdo No.2-2021 que requería una provisión genérica del tres por ciento (3%) de la cartera de préstamos modificados y sus intereses acumulados. En su reemplazo establece que los bancos deben asegurarse de cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las normas prudenciales establecidas en el artículo 5 del Acuerdo No.6-2021. Esto incluye aplicar consideración del incremento significativo de riesgo derivado del paso del tiempo, y que las entidades bancarias no podrán reversar las provisiones previamente constituidas (por resultados o por patrimonio) al corte de noviembre de 2021 para la totalidad de la cartera modificada a esa fecha, de conformidad a lo que establecía el artículo 8 del Acuerdo No. 2-2021.

# Uni Leasing, Inc.

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

EF - 32

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

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

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Préstamos categoría mención especial modificado				
<b>Préstamos modificados:</b>				
<b>Corporativos:</b>	1,110,935	-	-	1,110,935
Menos : préstamos modificados garantizados con depósitos pignorados en el mismo banco hasta por el monto garantizado	-	-	-	-
Más: intereses acumulados por cobrar	45,696	-	-	45,696
Menos: intereses y comisiones descontadas no ganadas	(1,820)	-	-	(1,820)
Total cartera sujeta a provisiones Acuerdo No. 9-2020	1,154,811	-	-	1,154,811
<b>Provisiones:</b>				
Provisión NIIF 9	21,381	-	-	21,381
Provisión genérica (complemento a 1.5%)				-
Reserva regulatoria (complemento a 3%)				11,947
Total provisiones y reservas				33,328

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

	2021	2020
Bienes muebles	513,150	1,110,935

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

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

La COVID-19 ha resultado en una disrupción en las actividades económicas que han afectado negativamente, y es probable que continúen afectando negativamente el negocio del Banco, su condición financiera, liquidez y resultados de operaciones. Los flujos de efectivo del banco se han visto disminuidos significativamente como consecuencia de las moratorias antes mencionadas, como se muestra en el siguiente cuadro que detalla el porcentaje del valor de los préstamos mención especial modificado, incluyendo intereses, que al 31 de diciembre de 2021, los cuales no presentan pago en sus cuotas contado a partir del último pago de la cuota registrada al momento de la modificación del crédito:

	<b>Hasta 90 días</b>	<b>91 a 120 días</b>	<b>121 a 180 días</b>	<b>181 a 270 días</b>	<b>271 a 365 días</b>	<b>Totales</b>
Préstamos corporativos	100.00%	-	-	-	-	100.00%

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

El tiempo que ha durado la crisis (año y medio), de igual forma, ha incidido negativamente en la evolución económica del país y de la actividad bancaria. Se mantiene un alto nivel de incertidumbre por factores que no pueden ser previstos, incluido la duración y el desenvolvimiento de la pandemia y como esta puede afectar el adecuado funcionamiento de las actividades económicas en los próximos meses. Sin embargo, los planes de respuesta del Banco han sido efectivos y se continua con la gestión para superar los efectos de la pandemia en el desempeño de la Compañía. La Compañía ha logrado identificar gran parte del impacto de la pandemia en sus clientes y contrapartes; y esta información representa un factor clave para el manejo de la crisis derivada de la misma.

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

De conformidad con el acuerdo mencionado en el párrafo anterior, sobre la cartera de préstamos mención especial modificado los bancos constituirán una provisión equivalente al mayor valor entre la provisión según NIIF de la cartera mención especial modificado y una provisión genérica equivalente a tres por ciento (3%) del saldo bruto de la cartera de préstamos modificados, incluyendo intereses acumulados no cobrados y gastos capitalizados; pudiendo excluirse de este cálculo aquellos créditos modificados garantizados con depósitos pignorados en el mismo banco hasta por el monto garantizado.

Mediante Acuerdo No. 6-2021, la Superintendencia derogó el artículo que requería la provisión genérica indicada en el párrafo anterior, sin embargo, tomando en consideración las nuevas circunstancias derivadas de la COVID-19 y el incremento significativo de riesgo derivado del paso del tiempo, las entidades bancarias no podrán reversar las provisiones previamente constituidas (por resultados o por patrimonio) al corte de noviembre de 2021 para la totalidad de la cartera modificada a esa fecha, de conformidad a lo que establecía el artículo 8 del Acuerdo No. 2-2021.

No obstante lo anterior, en el evento que un crédito modificado sea reestablecido a la aplicación del Acuerdo No. 4-2013 en la categoría normal, las entidades bancarias podrán utilizar de la provisión previamente constituida la porción que le corresponda para constituir la provisión NIIF requerida. Esta disposición estará vigente hasta tanto la Superintendencia lo determine, en función del comportamiento futuro de la cartera modificada.

Debido a que las provisiones NIIF al 31 de diciembre de 2021 superan las provisiones NIIF y regulatorias no reversadas al cierre de noviembre de 2021, estas normas no afectan la aplicación de las NIIF en su conjunto. (Alternativamente indicar el impacto).

#### Determinación de un incremento significativo de riesgo de préstamos modificados

La prórroga de pagos de préstamos o los préstamos modificados establecidos por el Acuerdo No. 2-2020, no se traduce automáticamente en que esos préstamos han sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito dado a que una porción importante de estos alivios atiende eventos de liquidez temporal generados por el cierre o disminución económica causada por la pandemia.

Como parte de la metodología de pérdidas esperadas, la Compañía cuenta con mecanismos de identificación del incremento significativo de riesgo aplicables en términos generales para la cartera de crédito, basado en metodologías cuantitativas y cualitativas que incorporan, entre otros componentes, modelos de score de comportamiento para deudores de consumo y modelos de calificación interna (rating) para deudores corporativos.

La evaluación para el reconocimiento de las pérdidas de crédito esperada por el período de vida de los préstamos modificados considera el riesgo de crédito basado en la mejor información cuantitativa y la información cualitativa disponible sobre las circunstancias actuales de los deudores y el impacto producto del COVID-19.

A medida que transcurre el tiempo y se retorna a la nueva normalidad, la Compañía va obteniendo más información de los deudores, los cuales complementarán el análisis y la identificación del incremento de riesgo para los préstamos modificados, ya sea por segmento o de forma individual. Con el objetivo de identificar el incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos modificados, la Compañía considera los siguientes factores asociados a la coyuntura actual del COVID-19:

#### Garantías de los préstamos modificados

La Compañía mantiene garantías para reducir el riesgo de crédito y para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. Los principales tipos de garantías tomadas con respecto a los distintos préstamos modificado se presentan a continuación:

# Uni Leasing, Inc.

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

EF - 35

2021	Consumo			Corporativos	Total de préstamos
	Personales	Autos	Hipotecarios	Comerciales	
Saldo de los préstamos modificados	-	-	-	513,150	513,150
Garantías	-	-	-	513,150	513,150
% de exposición que está sujeto a requerimientos de garantías	-	-	-	100%	100%

2020	Consumo			Corporativos	Total de préstamos
	Personales	Autos	Hipotecarios	Comerciales	
Saldo de los préstamos modificados	-	-	-	1,110,935	1,110,935
Garantías	-	-	-	1,110,935	1,110,935
% de exposición que está sujeto a requerimientos de garantías	-	-	-	100%	100%

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

	2021	2020
Bienes muebles	513,150	1,110,935
<b>Total</b>	<b>513,150</b>	<b>1,110,935</b>

## 15. Negocio en marcha – COVID 19

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

El 11 de septiembre de 2020 la Superintendencia de Bancos de Panamá emitió el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 a través del cual se establecen medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No.4-2013 sobre riesgo de crédito para entidades bancarias y sus Subsidiaras, la vigencia de este acuerdo es a partir del 21 de septiembre de 2020. El Acuerdo No.9-2020 incluye una nueva categoría de riesgo denominada “mención especial modificado” para la determinación de las provisiones que serán aplicadas a los créditos modificados. Los créditos clasificados dentro de esta categoría comprenderán toda la cartera de crédito que ha sido modificada, como consecuencia de la crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19.

Prácticamente todas las industrias enfrentaron desafíos asociados con problemas de liquidez, afectando sectores específicos como el turismo y entretenimiento, transporte aéreo y de carga, restaurantes, entre otros. Los hoteles y el turismo experimentaron una disminución operativa significativa debido a las medidas de cuarentena adoptadas en los diferentes países, incluyendo Panamá. Sin embargo, para junio de junio 2021 estos efectos adversos han comenzado a disminuir debido a la reactivación económica que ha permitido la reanudación de las actividades, logrando una reactivar los empleos y en consecuencia mejorando el ingreso en los hogares.

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

## **24. Eventos posteriores**

Se ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2021 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de marzo de 2022, 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.

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

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre del 2021, fueron autorizados por la Gerencia de la Compañía y aprobados para su emisión el 29 de marzo de 2022.

\* \* \* \* \*

**Detalle del efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)**

---

Efectivo	-
Cuentas corrientes	6,104,693
Total del efectivo	<u>6,104,693</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 2021**  
(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>161</u>	<u>11,246,601</u>	<u>100%</u>	<u>31 Meses</u>
Reserva para arrendamientos financieros		(115,094)		
Comisiones descontadas no ganadas		(11,899)		
Intereses descontados no ganados		<u>(1,318,593)</u>		
Totales		<u>9,801,015</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 2021**

(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	3,724,483	3,478,943	99,936	99,795	3,624,547	3,379,148
Totales	<u>3,724,483</u>	<u>3,478,943</u>	<u>99,936</u>	<u>99,795</u>	<u>3,624,547</u>	<u>3,379,148</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 2021**

(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	34	3,724,483	128,630	16,105	52	-	50.00%
Totales	<u>34</u>	<u>3,724,483</u>	<u>128,630</u>	<u>16,105</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>50.00%</u>

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 2021**

(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

**Detalle de la morosidad de la cartera crediticia  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)**

	<b>Saldo de la obligación</b>	<b>Saldo corriente</b>	<b>Saldos morosos</b>
<b>Arrendamientos financieros:</b>			
Autos	2,181,899	2,181,899	-
Maquinaria	7,619,116	7,619,116	-
<b>Totales</b>	<b>9,801,015</b>	<b>9,801,015</b>	<b>-</b>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de inversiones**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
 (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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle de obligaciones bancarias  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

	<b>Tasa interés promedio</b>	<b>Plazo en meses promedio</b>	<b>Saldo de obligaciones al inicio del año</b>	<b>Financiamiento recibido</b>	<b>Pago de obligaciones</b>	<b>Saldo de obligaciones al final del año</b>	<b>Intereses pagados en el año</b>
Financiamientos con partes relacionadas	0.00%	-	-	-	-	-	-
Bonos corporativos con partes relacionadas	5.42%	-	15,750,000	-	-	15,750,000	752,812
<b>Totales</b>	<b>5.42%</b>	<b>-</b>	<b>15,750,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,750,000</b>	<b>752,812</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 2021  
(En balboas)**

---

	<b>Saldo de las obligaciones al inicio y final del año</b>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre 2020 (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 2021 (Compañías subordinadas)</b>	- <hr/> <hr/>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Detalle del monto de préstamos recibidos de otras fuentes  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

---

**Clase o tipo de préstamo**

	Nada que reportar	
Préstamos personales		-
<b>Menos:</b>		
Recuperación		-
Cuentas malas, neto		-
		<hr/> <hr/>

Véase informe de los auditores independientes que se acompaña.



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



1. ----- **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** -----

2. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los  
3. veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mí, Licenciado **JORGE ELIEZER**  
4. **GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito Notarial de Panamá, con cédula ocho-quinientos  
5. nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente **JOSÉ RAMÓN MENA**  
6. **MAURIZ**, varón, español, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E- ocho-  
7. ochenta mil trescientos ochenta y uno (E-8-80381), **SION COHEN**, varón, panameño, mayor de edad,  
8. portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos sesenta- mil ciento sesenta (8-260-  
9. 1160), **GINA GONZALEZ ESPINO DE SAENZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad  
10. personal número ocho-doscientos trece- mil trescientos cincuenta y uno (8-213-1351), y **MARICEL**  
11. **CECILIA DE LEON ANDRADE DE GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad  
12. personal número ocho-trescientos treinta y cinco-seiscientos sesenta y cinco (8-335-665), quienes  
13. ocupan los cargos de Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva, Gerente General y  
14. Vicepresidente de Finanzas, respectivamente, de la sociedad denominada de la sociedad denominada  
15. **UNI LEASING, INC.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio setecientos cuarenta y cuatro mil  
16. seiscientos nueve (744609), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, todos con  
17. domicilio en la ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, República de Panamá, me  
18. solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada en atención a lo  
19. que dispone el Acuerdo siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002)  
20. emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Accedí a ello, advirtiéndoles  
21. que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de los declarantes y en  
22. conocimiento del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385), del Texto Único Penal, que  
23. tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la  
24. gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria  
25. declaró lo siguiente: -----

26. **PRIMERO:** Que los firmantes han revisado los Estados Financieros anuales de **UNI LEASING, INC.**,  
27. correspondientes al período terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2021).-----

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

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  
3. circunstancias en las que fueron hechas. -----

4. **TERCERO:** Que a su juicio y hasta donde ellos tienen conocimiento, los Estados Financieros  
5. anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente  
6. en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **UNI LEASING,**  
7. **INC.,** para el 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 garantizan  
10. que toda la información de importancia sobre **UNI LEASING, INC.** y sus subsidiarias consolidadas,  
11. sean 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  
13. de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financiero; y (iv) han presentado en los  
14. Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las  
15. evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

16. **QUINTO:** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **UNI LEASING, INC.,** y al  
17. comité 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  
20. información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles  
21. internos; (ii) cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
22. empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **UNI**  
23. **LEASING, INC.**-----

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

29. El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no  
30. hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los

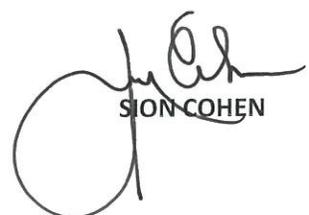


**NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

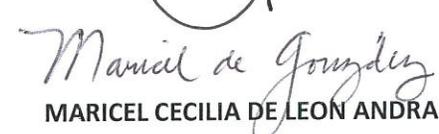
1. testigos: YIPZA ÁVILA DE BURNETT, con cédula de identidad personal número seis- cuarenta y siete- mil  
2. cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) y ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE, con cédula de identidad  
3. personal número dos- ochenta y cuatro- doscientos dos (2-84-202), ambas mayores de edad, panameñas,  
4. vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron  
5. conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy  
6. fe. -----

LOS DECLARANTES

7.   
8. **JOSÉ RAMÓN MENA MAURIZ**

9.   
10. **SION COHEN**

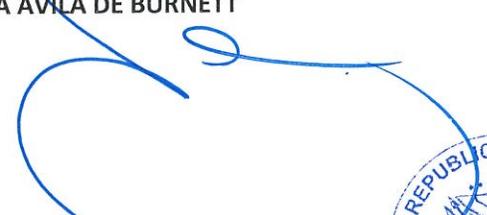
11.   
12. **GINA GONZALEZ ESPINO DE SAENZ**

13.   
14. **MARICEL CECILIA DE LEÓN ANDRADE DE GONZALEZ**

TESTIGOS

15.   
16. **YIPZA ÁVILA DE BURNETT**

17.   
18. **ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE**

19.   
20. **Lic. Jorge E. Gantes S.**  
21. **Notario Público Primero**



