

## PDC Leasing, S.A.

<b>Comité No. 46/2023</b>	
<b>Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre 2022</b>	<b>Fecha de comité: 05 de septiembre de 2023</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero / Guatemala

<b>Equipo de Análisis</b>		
Walter Reyes <a href="mailto:wreyes@ratingspcr.com">wreyes@ratingspcr.com</a>	Luisa Ochoa <a href="mailto:lochoa@ratingspcr.com">lochoa@ratingspcr.com</a>	(502) 6635-2166

<b>HISTORIAL DE CALIFICACIONES</b>	
Fecha de información	dic-22
Fecha de comité	05/09/2023
Calificación a largo plazo	GTnA <sup>-1</sup>
Perspectiva	Estable

### Significado de la Calificación

**Categoría A.** Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

*Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (GT) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado guatemalteco. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.*

*La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.*

### Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgos, PCR decide asignar la calificación de **GTnA-** a las **emisiones de largo plazo** de PDC Leasing, S.A. con perspectiva **‘Estable’** con cifras al 31 de diciembre de 2022. La calificación se fundamenta en el otorgamiento de Leasing inmobiliario, contando con una suficiente posición de liquidez y respaldo del patrimonio proyectado para el crecimiento en la operación. Así mismo, se considera una positiva evolución de los resultados operativos que mantengan rendimientos comparables con el enfoque de negocio a medida que avancen las operaciones. Por último, se toma en cuenta la experiencia y trayectoria de Grupo PDC a través de su unidad de servicios financieros PDC Capital.

### Perspectiva

Estable

### Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a PDC Leasing, S.A. se basa en los siguientes aspectos:

**Enfoque de negocio de nicho.** PDC Leasing, S.A. se caracteriza por contar con un modelo de negocio en el arrendamiento financiero para inmuebles, exclusivamente. Las condiciones generales que ofrece la Arrendadora en sus contratos de arrendamiento están enfocados a una amplia gama de inmuebles como bodegas, ofibodegas, oficinas, locales comerciales, clínicas médicas, terrenos y otros inmuebles para inversión. La Arrendadora ofrece contratos en dólares y quetzales con un porcentaje de enganche competitivo con el mercado, así como plazos que rondan desde 7 hasta 15 años.

**Adecuada posición de liquidez proyectada.** De acuerdo con las proyecciones preparadas, se considera que PDC Leasing, S.A. tendrá una adecuada posición de liquidez en sus operaciones. A medida que aumente la colocación de arrendamientos en el mercado, la recuperación de la porción corriente de la cartera será de esencial importancia para la generación de flujos de efectivo en la operación. A través de las relaciones comerciales y experiencia brindada a la

<sup>1</sup> La N en la calificación hace referencia a empresas con menos de 3 años de inicio de operaciones.

Compañía por medio de PDC Capital, Unidad de Servicios Financieros de Grupo Paiz Del Carmen (Grupo PDC). Grupo PDC es un conglomerado multi-negocios con presencia en 7 países de Latinoamérica, en los cuales cuenta con una amplia diversificación de productos agrupando en productos de consumo, productos industriales, servicios financieros, servicios de retail y servicios de hospedaje. El Grupo se enfoca en el potencial del capital humano de la región e invierte en empresas que mejoren la calidad de vida de las personas, siendo su principal propósito "Transformar Vidas". Por su parte, se tendrá acceso a fuentes de financiamiento y líneas de crédito con bancos y relacionadas, además de realizar la emisión de pagarés en el mercado bursátil guatemalteco que proveerá de fuentes de financiamiento ágiles y suficientes para financiar al capital de trabajo y respaldar las operaciones por alguna contingencia presentada. Durante el período 2023 a 2028, la Arrendadora estima mantener un indicador de liquidez corriente promedio de 61.82% y una razón de efectivo de 18.00%, comparable con empresas de similar giro de negocio en el país, teniendo una adecuada posición de liquidez proyectada.

**Suficiente posición de respaldo patrimonial proyectado.** Según las proyecciones presentadas para el período de 2023 a 2028, se considera que PDC Leasing, S.A. contará con un suficiente respaldo patrimonial, a través de una mezcla de financiamientos, principalmente por medio de la contratación de pasivos con bancos y compañías relacionadas y la emisión de pagarés en el mercado bursátil nacional de los cuales financiarán en promedio el 90.99% de los activos. El restante 9.01% serán financiados a través del patrimonio, motivado por una constante aportación al capital social, así como la retención de utilidades gracias a la generación de resultados en las operaciones, partiendo de la experiencia y trayectoria del grupo controlador en el sector financiero e inmobiliario regional. El patrimonio será suficiente para enfrentar contingencias presentadas en la economía y la industria en la que se desempeña la Arrendadora, por lo que se considera como un soporte suficiente.

**Rentabilidad en operaciones comparables con el mercado.** Con base en las proyecciones de 2023 a 2028, se puede esperar que PDC Leasing, S.A. genere un sano crecimiento en sus operaciones activas y pasivas, que resulten en un aumento en su volumen de recursos generados en la operación. Se espera que la Compañía mantenga márgenes de resultados comparables con empresas relevantes en el negocio del arrendamiento financiero en Guatemala. Así mismo, a través de la eficiencia administrativa propia de la experiencia y acompañamiento de PDC Capital, se espera un aumento paulatino en los resultados netos y rentabilidad. Se espera que, durante el período de proyección, los indicadores de rentabilidad se mantengan comparables con las arrendadoras, donde el ROA mantendrá un promedio de 1.51%, mientras el ROE proyecta promediarse en 16.72%, reflejando un adecuado nivel de rentabilidad generada de sus futuras operaciones.

**Adecuada administración del riesgo de mercado.** Acorde con la evaluación de riesgos interna, PDC Leasing, S.A. presenta un adecuado análisis e identificación del riesgo de mercado, propio de la experiencia en el sector financiero que obtiene a través de PDC Capital (Unidad de Servicios Financieros de Grupo PDC). La Administración mitiga los riesgos de variaciones en las tasas de interés y en el tipo de cambio a través de fuentes diversificadas de fondeo que les permite estructurar el balance según el ritmo de crecimiento de cartera y colocar los contratos en las monedas de denominación de la cartera para contar con un calce en las tasas.

**Importante trayectoria en el mercado latinoamericano.** PDC Leasing, S.A. pertenece a PDC Capital, la Unidad de Servicios Financieros de Grupo Paiz Del Carmen ("Grupo PDC"). Grupo PDC es un conglomerado multi-negocios con presencia en 7 países de Latinoamérica, en los cuales cuenta con una amplia diversificación de productos agrupando en productos de consumo, productos industriales, servicios financieros, servicios de retail y servicios de hospedaje. El Grupo se enfoca en el potencial del capital humano de la región e invierte en empresas que mejoren la calidad de vida de las personas, siendo su principal propósito "Transformar Vidas".

## **Factores Clave**

### **Factores que podrían mejorar la calificación:**

- Sano crecimiento en la cartera de arrendamientos inmobiliarios
- Sostenido crecimiento en los indicadores de liquidez
- Consistente mejora de los indicadores de solvencia patrimonial
- Aumento constante en los resultados netos y rentabilidad

### **Factores que podrían desmejorar la calificación:**

- Deterioro sostenido en la calidad de la cartera de arrendamientos
- Reducción constante en los indicadores de liquidez
- Desmejora persistente en los indicadores de solvencia patrimonial
- Disminución en los resultados netos y rentabilidad

## Limitaciones a la Calificación

---

- **Limitaciones encontradas:** no se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales (riesgos previsible):** existe el riesgo por el alza de las tasas de interés ante las presiones inflacionarias que afecten el dinamismo de la economía en el país y desincentiven la demanda de créditos en el mercado, restringiendo la colocación de nuevos arrendamientos que afecte su crecimiento rentabilidad.

## Metodologías Utilizadas

---

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

## Información Utilizada para la Calificación

---

- **Análisis de la institución y, Estrategia y operaciones:** Plan estratégico, estudios de mercado, líneas de negocio, presentaciones ejecutivas.
- **Información financiera:** Estados Financieros Internos de *PDC Leasing, S.A.* al 31 de diciembre de 2022
- **Riesgo de cobertura de la deuda:** Proyecciones financieras (2023 a 2028) de *PDC Leasing, S.A.*
- **Emisión:** Prospecto informativo preliminar de la emisión del programa de pagarés en QTZ y US\$

## Panorama Internacional

---

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

## Contexto Económico

De acuerdo con la última información disponible del Banco de Guatemala (BANGUAT), al tercer trimestre de 2022, el PIB acumulado presenta un crecimiento interanual de 4.1%. Las actividades económicas con mayor crecimiento nominal corresponden a comercio y reparación de vehículos (+3.6%), industrias manufactureras (+3.7%), actividades inmobiliarias (+5.1%), actividades de alojamiento y de servicio de comidas (+16.2%), y actividades financieras y de seguros (+8.7%). El crecimiento en la producción económica se encuentra en línea a la recuperación del país posterior a la pandemia, retomando las actividades y proyectos a medida que los planes de vacunación maduraron y las restricciones más severas se levantaron. A septiembre de 2022, las principales cinco actividades económicas del producto interno bruto de Guatemala corresponden a comercio y reparación de vehículos (18.5%), seguido de industrias manufactureras (14.4%), agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (9.5%), actividades inmobiliarias (9.2%) e impuestos netos de subvenciones a los productos (6.2%). Según cifras y pronósticos del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía guatemalteca cerrará 2022 con un crecimiento de 3.4% respecto al período anterior. Las estimaciones sugieren un crecimiento de 3.2% para 2023, desacelerando levemente respecto al presente año. Por último, según datos del BANGUAT, durante diciembre 2022, la actividad económica medida por la estimación del IMAE registró una tasa de variación de 3.8% respecto a diciembre 2021 (4.3%). Este resultado se explicó por el crecimiento observado, principalmente en las actividades de construcción, industrias manufactureras, actividades financieras y de seguros, entre otras.

De acuerdo con los datos del BANGUAT a diciembre 2022, la inflación interanual se registra 9.2% siendo uno de los valores más altos del año. El ritmo inflacionario se ha presentado fuera del rango meta de la política monetaria de  $4\% \pm 1$  p.p. desde mayo del presente año tras el aumento de precios del petróleo y sus derivados, materias primas, fertilizantes y productos de importación como consecuencia del conflicto Rusia-Ucrania y la disrupción en las cadenas de suministro. La inflación interanual alcanzó el máximo en octubre al situarse en 9.7%, superando al 9.4% registrado a diciembre 2008. Como resultado del incremento en el índice de precios al consumidor, la Junta Monetaria ha decidido realizar sostenidos incrementos de la tasa líder de política monetaria a lo largo del año. Actualmente, la tasa de interés de política monetaria se encuentra en 3.75% dictaminada durante la sesión del 30 de noviembre de 2022, con expectativas de aumentarla a 4.25% en enero 2023. La tasa de interés ha visto incrementos que oscilan los 25 y 75 puntos básicos desde mayo de 2022, luego de haberse mantenido sin cambios desde junio 2020.

Según datos del BANGUAT, la deuda pública de Guatemala asciende a USD 22,934.56 millones durante 2022. La deuda pública guatemalteca se compone principalmente por la deuda interna contratada en quetzales (50.0%), seguido de la deuda externa (47.7%) y la deuda interna contratada en dólares (2.3%). A lo largo de los últimos períodos, se ha reducido la participación de la deuda externa y la deuda interna contratada en dólares, a medida que la deuda interna en quetzales toma una mayor relevancia. Dicho comportamiento reduce la exposición a las variaciones en el tipo de cambio frente al dólar estadounidense, aunque aumenta el costo de la deuda al ser mayor la tasa de interés. De acuerdo con datos del FMI, a 2022 se espera que el país cuente con una razón de deuda pública bruta sobre PIB de 30.1%. El nivel de deuda mantiene un comportamiento similar al presentado por la administración actual desde 2020 que se situó en 31.5%. En cara a 2023, el BANGUAT espera una continuada reducción de la deuda pública sobre PIB, conforme la economía alcance niveles de crecimiento normales. A medida que la actividad económica guatemalteca se ha recuperado posterior a la pandemia, el nivel de deuda sobre PIB ha disminuido de forma modesta. Sin embargo, es de recalcar que el endeudamiento actual se presenta mayor con respecto a administraciones pasadas.

Posterior a la recuperación económica presentada en 2021 con un crecimiento del PIB de 8.0%, la economía guatemalteca se ha caracterizado en 2022 por registrar un aumento mayor a su potencial. El crecimiento en mención es provocado por un incremento del consumo privado y público, así como una mayor inversión, particularmente, en el sector de construcción. Así mismo, una mayor demanda externa de bienes y servicios por parte de los socios comerciales del país, han estimulado la economía y se pronostica que el PIB cierre con un crecimiento de 4% para el presente año. En cuanto a las previsiones para 2023, el Banco de Guatemala estima que se mantenga el impulso económico por la resiliencia del país y su capacidad de adaptarse a las nuevas circunstancias que se presentaron durante 2022. Se espera que la actividad económica retorne a su crecimiento a largo plazo (3.5%), aunque dada la incertidumbre existente a nivel regional e internacional, se prevé que el crecimiento oscile entre 2.5% y 4.5%.

## Análisis de la Institución

### Reseña

PDC Leasing, S.A. fue constituida el 21 de marzo de 2022 como sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Guatemala por un plazo indefinido. Su actividad principal consiste en el arrendamiento financiero, específicamente, en el arrendamiento financiero inmobiliario. El leasing o arrendamiento financiero inmobiliario es un contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado pactando al final de este un valor de opción de compra en el cual el inmueble será transferido al arrendatario al finalizar el plazo del contrato. PDC Leasing, S.A. actúa como la Arrendadora, que es el ente que entrega el bien inmueble en calidad de leasing a uno o más arrendatarios, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato. Por otro lado, el Arrendatario es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar el contrato de leasing, obtiene derecho al uso, goce y disfrute del inmueble objeto del leasing, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato.

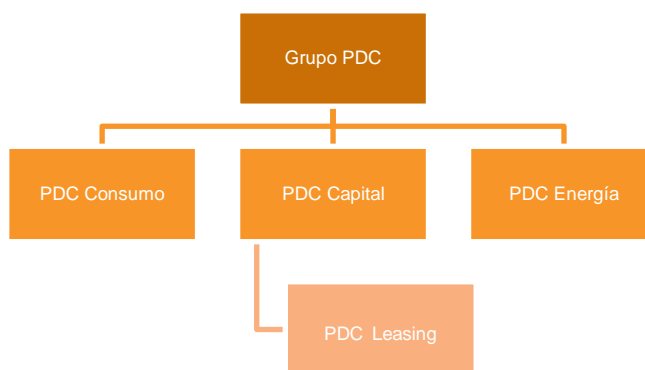
### Grupo Económico

PDC Leasing, S.A. pertenece a Grupo PDC. Grupo PDC es un conglomerado multi-negocios con presencia en 7 países de Latinoamérica, en los cuales cuenta con una amplia diversificación de productos agrupando en productos de consumo, productos industriales, servicios financieros, servicios de retail y servicios de hospedaje. El grupo se enfoca en el potencial del capital humano de la región e invierte en empresas que mejoren la calidad de vida de las personas, siendo su principal propósito “Transformar Vidas”.

La historia de Grupo PDC inicia en el año de 1928, cuando el Sr. Carlos Paiz Ayala abre en Guatemala “La Bombita”, tienda que vendía artículos de cuero y materiales para calzado. Con el tiempo, la tienda se amplió en surtido y espacio hasta convertirse en Almacenes Paiz. En 1952 se constituye una sociedad anónima donde se le da acceso a los colaboradores y clientes a comprar acciones de Almacenes Paiz, S.A., dicha estrategia le permitió tener el crecimiento sólido y continuo de la compañía hasta convertirse en una de las cadenas de supermercados más importantes de la región. En el año de 1959 Almacenes Paiz innova introduciendo el concepto de autoservicio a sus almacenes, formato que se utiliza en la actualidad, y con el tiempo se diversifica con nuevos formatos de supermercados para llegar a distintos mercados, como Despensa Familiar en 1980, Hiper Paiz en 1994 y ClubCo en 1999.

En la década de 1990 se expande la operación de los supermercados a El Salvador y Honduras, para luego, por medio de una alianza estratégica con Corporación de Supermercados Unidos, continuar la expansión a el resto de Centroamérica. En el año 2005 la segunda generación de la Familia Paiz pacta la venta del 33% de la operación con Walmart Stores, para el siguiente año culminar con la venta del 51% de Central American Retail Holding Company (Carhco), es en este momento cuando Walmart Stores asume la administración y cambia su nombre a Wal-Mart Centroamérica. Con la venta de Carhco a Walmart Stores la Familia Paiz del Carmen consolida sus operaciones en el año 2012 bajo el nombre de Grupo PDC.

#### UNIDADES DE NEGOCIOS PDC



Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

PDC Capital, la Unidad de Servicios Financieros del grupo de negocios denominado Grupo PDC, inicia en el año 2009. Su objetivo era ser un proyecto de apoyo para las medianas empresas o en etapa de crecimiento localizadas en la región centroamericana, el cual les permitía contar con una fuente de financiamiento alterna a la banca tradicional, para realizar operaciones de financiamiento respaldadas por bienes inmuebles. La primera transacción que se otorgó fue en El Salvador. Resultó ser un proyecto bastante atractivo para Grupo PDC que permitía diversificar el riesgo de las inversiones por medio de la diversificación geográfica del capital invertido. A lo largo de los años la operación de PDC Capital ha tenido bastante éxito contando actualmente con portafolio de diversificado en Perú, Colombia, Guatemala, Costa Rica, México, Honduras y El Salvador.

Hasta inicios del año 2022 el mercado con menor representación en el portafolio siempre había sido Guatemala con participación de 0.8%. Esto debido a que el producto que ofrece PDC Capital no es atractivo con relación a las condiciones de mercado que ofrecen los Bancos de primer piso al segmento empresarial al cual se atiende en el mercado guatemalteco. Por ello, es por lo que se había limitado el crecimiento del mercado ya que los clientes que podrían estar interesados representaban un mayor riesgo de crédito el cual no había interés en atender, a diferencia de los otros mercados donde el producto de PDC Capital es atractivo en comparación a las condiciones de la banca local en cada mercado.

El 2 de marzo del año 2021 se publica en el Diario de Centro América el Decreto Número 2-2021 considerando “Que es necesario crear un marco legal que dote de seguridad jurídica la forma en que se llevan a cabo operaciones de leasing, con el objeto de fomentar la inversión y establecer mecanismos de acceso a crédito, especialmente para las pequeñas y medianas empresas.” Con esto se logra que se decrete la Ley de Leasing dentro de la Constitución Política de la República



de Guatemala. La Ley de Leasing permite que se establezcan los lineamientos generales de la actividad de leasing o arrendamiento financiero con opción a compra siendo estos regulados bajo la ley que otorga certeza jurídica tanto para el Arrendatario como para el Arrendador de las operaciones.

Habiendo sido autorizada la Ley de Leasing, el grupo económico al cual pertenece PDC Leasing, S.A. ve la oportunidad de constituir una arrendadora enfocada en otorgar operaciones de leasing o arrendamiento financiero con opción de compra para inmuebles. A pesar de que el producto de leasing inmobiliario es relativamente nuevo en el mercado guatemalteco, se ha podido determinar que el mercado está interesado en los beneficios que el instrumento financiero ofrece respecto a la deuda hipotecaria. En octubre de 2022, PDC Leasing, S.A. otorga su primer contrato de arrendamiento financiero, ofreciendo un instrumento de financiamiento alternativo a la deuda bancaria que es lo que se acostumbra en el mercado guatemalteco.

### **Responsabilidad Social Empresarial**

PCR realizó un análisis acerca de las prácticas de Responsabilidad Social Empresarial de Grupo PDC al cual pertenece PDC Leasing, S.A. En este sentido, el Grupo ha desarrollado un marco de responsabilidad social propio del volumen de sus operaciones en diversos países de la región. Grupo PDC busca cumplir su propósito de transformar vidas, mejorando la vida dentro de la organización a través de trabajos dignos, ambientes agradables y oportunidades de crecimiento; y fuera de la organización por medio de productos que agregan valor a las familias.

Funsepa es el programa de responsabilidad social de PDC que se enfoca en mejorar la calidad educativa de los niños en los países donde operan. Funsepa es una fundación que busca contribuir al desarrollo a través de la tecnología. El programa beneficia escuelas públicas de Guatemala a través de múltiples voluntariados durante el año para mejorar la infraestructura de las escuelas, además de donar computadoras a través de la Fundación. De acuerdo con Funsepa, el futuro que ellos imaginan es que todos los niños y adolescentes tienen acceso a los mismos recursos educativos y a docentes con capacidades que les permitan crecer y aprender aún más. Es por eso por lo que Funsepa trabaja apasionadamente por ser la organización pionera, líder e innovadora y trascender en el desarrollo de Guatemala. La misión de Funsepa es contribuir al desarrollo de Guatemala a través de la tecnología. Por su parte, la visión de la Fundación es despertar el conocimiento para transformar la vida de niños guatemaltecos, logrando su desarrollo integral y alcanzando su máximo potencial. La Fundación ha entregado más de 24,000 computadoras en más de 1,500 escuelas en toda Guatemala, logrando beneficiar a más de 500,000 niños.

- Programa Dejando Huella

Dejando huella es un programa de Funsepa que ayuda a las empresas a alcanzar sus objetivos de responsabilidad social por medio de su lucha para transformar las condiciones de aprendizaje de la niñez guatemalteca. La Fundación adapta su programa de acuerdo con las necesidades y metas de las empresas. El Programa cree firmemente que todos son parte del cambio en la sociedad. Por eso buscan ser el camino que tomen las empresas en Guatemala para desarrollar su programa social. El Programa Dejando Huella permite que las empresas en Guatemala puedan formar parte del cambio social a través de generar alianzas que permitan brindar acceso a tecnología a la niñez del país, realizar voluntariados con jóvenes y empresas para transformar escuelas públicas, y recolectar donaciones y realizar actividades para fortalecer la educación nacional, entre otras.

- Programa Tecnología para Educar

El programa de Funsepa Tecnología para Educar (TPE) nació con el objetivo de llevar tecnología a todos los rincones de Guatemala. Ello con el fin de mejorar la calidad educativa de los niños guatemaltecos, a través del uso innovador de la tecnología dentro de las aulas de clase. Los entornos virtuales en las aulas de clase permiten crear experiencias de aprendizaje transformadoras. Para lograrlo, TPE tiene la importante labor de conseguir los insumos para crear tales entornos virtuales. Su grupo de técnicos reacondicionan equipo en buen estado y lo equipan con herramientas tecnológicas del primer mundo, desde aplicaciones para aprender matemáticas jugando, hasta programas para reforzar la lectoescritura. Con el programa TPE, se busca formar alianzas multi-sectoriales (ya sea a nivel privado y/o público) para poder crear entornos virtuales en las comunidades.

- Programa Capacitación y Desarrollo

El programa de Capacitación y Desarrollo surge como respuesta a la necesidad de ofrecer a las escuelas equipadas un impacto integral, que fortalezca las capacidades tecnológicas y pedagógicas de los docentes y estudiantes del Sector Público, en los niveles de educación primaria, básica y diversificada. Investiga y selecciona cursos educativos; también desarrolla los cursos necesarios alineados al Currículo Nacional Base (CNB). Esto con el fin de brindar un aprendizaje significativo y una actualización continua y permanente tanto de docentes como de estudiantes.

- Proyecto Emplea-T

El proyecto Emplea-T tiene como objetivo atender mejorar la calidad de vida de la población joven del departamento de Baja Verapaz. Para lograrlo, Funsepa y Plan International capacitará a jóvenes de las comunidades en Baja Verapaz, entre 16 y 24 años, en las áreas de empleabilidad y emprendimiento, con el fin de que tengan la posibilidad de encontrar

mejores oportunidades de desarrollo en su vida. Se prioriza esta población al habitar en territorios rurales donde el riesgo de violencia y necesidad migración es predominante, y su juventud registra baja escolarizada, en mayoría desempleados. Con ello, la vida de más de 760 familias será transformadas como resultado del proyecto.

- Municipios Digitales

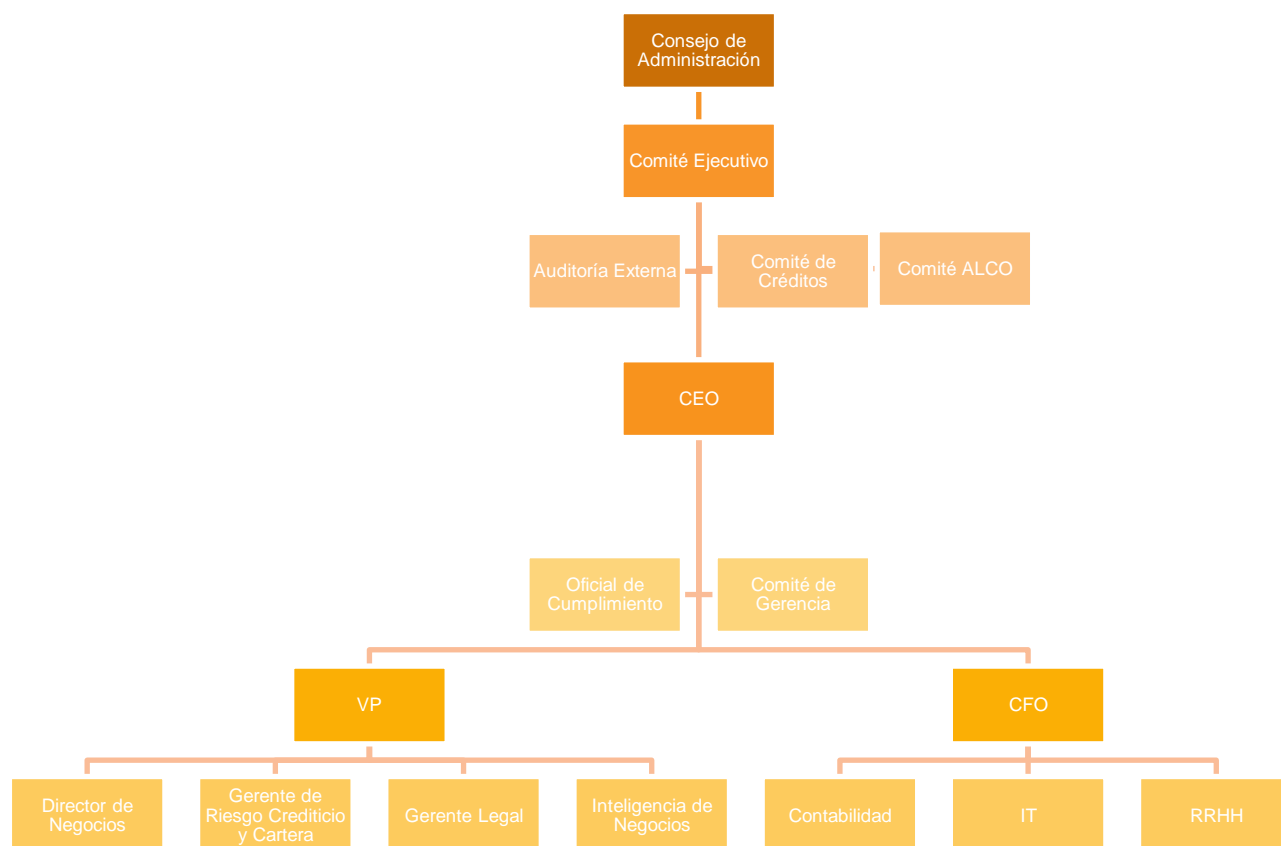
Un municipio digital es un entorno conectado con tecnología. En él, todos sus centros educativos cuentan con un entorno digital, es decir, un espacio con computadoras equipadas con herramientas educativas de primer mundo. La Fundación está convencida que la tecnología en las comunidades puede cambiar la vida de muchas personas. La tecnología ayuda a crear experiencias de aprendizaje únicas y transformadoras. Con ello, abre la mente a todo un mundo de posibilidades.

### Gobierno Corporativo

PCR realizó un análisis acerca de las prácticas de Gobierno Corporativo de Grupo PDC a través de PDC Capital, el cual comparte estructura de gobierno corporativo con PDC Leasing, asimismo, PDC Leasing pertenece a la Unidad de Servicios Financieros-PDC capital- en este sentido, PDC Capital ha determinado sus órganos de administración de acuerdo con sus prácticas de gobierno corporativo. Los órganos de administración están conformados por los siguientes grupos:

- Asamblea de Accionistas
- Consejo de Administración
- Comité Ejecutivo
- Comité de Créditos
- Comité Gerencial

ORGANIGRAMA GENERAL<sup>2</sup>



Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

Adicional con los órganos de administración que conforman la estructura de PDC Capital, para el apoyo a las actividades se constituye el Comité ALCO. El comité de ALCO (siglas en inglés de “Asset Liability Management Committee”) en una institución financiera tiene como objetivo principal la gestión del riesgo financiero de la entidad. El ALCO es el encargado de establecer las políticas, estrategias y límites para la gestión de los riesgos asociados a los activos y pasivos de la

<sup>2</sup> PDC Capital y PDC Leasing comparten órganos de gobierno corporativo y directivo

entidad. Esto incluye el análisis y monitoreo de la liquidez, comportamiento de la tasa de interés, riesgo de mercado, riesgo de crédito y otros riesgos financieros. Entre las responsabilidades del comité de ALCO se encuentran la definición de los objetivos y la estrategia de gestión de los riesgos financieros, la elaboración del presupuesto de la entidad, el seguimiento y análisis de la evolución de los riesgos, la evaluación de los resultados obtenidos y la propuesta de medidas correctoras en caso de ser necesario.

Adicionalmente, el equipo que conforma PDC Capital y PDC Leasing está conformado por un grupo de profesionales con amplia trayectoria en el mercado local y regional en segmentos de banca, tecnología, derecho, entre otros.

PLANA DIRECTIVA <sup>3</sup>	
Nombre	Puesto
Salvador Paiz del Carmen	CEO
Vera Sánchez-Latour	Vicepresidente
Ricardo Méndez-Ruiz	Director de Negocios
Daniel Esteban García	Director de riesgo y cartera
María Isabel Briz	Directora Legal Jr.

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

### Misión

“Ser una de las empresas líderes en productos de consumo masivo en Latinoamérica mientras transformamos vidas a todo nuestro alrededor”.

### Propósito

“Transformar vidas”.

### Valores que los representan

- Respeto
- Emprendedurismo
- Integridad
- Resultados extraordinarios

### Acreditaciones

Grupo PDC cuenta con la certificación de Great Place To Work para los años 2021 y 2022 en la industria de manufactura y producción como una empresa multi-negocio con presencia en 7 países en Latinoamérica.

### Operaciones y Estrategias

#### Productos o Líneas de Negocios

PDC Leasing, S.A. ofrece el producto de Arrendamiento Financiero para Inmuebles. El Leasing Inmobiliario es un contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado pactando al final de este un valor de opción de compra en el cual el inmueble será transferido al arrendatario al finalizar el plazo del contrato. PDC Leasing, S.A. actúa como la Arrendadora, que es el ente que entrega el bien inmueble en calidad de leasing a uno o más arrendatarios, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato. Por otro lado, el Arrendatario es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar el contrato de leasing, obtiene derecho al uso, goce y disfrute del inmueble objeto del leasing, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato.

El propósito de PDC Leasing es estructurar operaciones de arrendamiento financiero para inmuebles en el mercado guatemalteco. El objetivo de la arrendadora es suplir la demanda de necesidades de instrumentos alternos y más eficientes que los créditos hipotecarios tradicionales. De esta forma, se estará fomentando el desarrollo inmobiliario para el sector comercial y productivo de Guatemala como ha sucedido en otras economías desarrolladas de la región mediante este instrumento de financiamiento.

PDC Capital, la división de servicios financieros de Grupo PDC donde se encuentra PDC Leasing cuenta con más de 14 años de experiencia en el mercado financiero inmobiliario en la región de Centroamérica y Suramérica. Esto les ha ayudado como empresa enfocada en el Leasing Inmobiliario en Guatemala a tener el conocimiento de diseño de soluciones integrales para los clientes que se adecuen a sus necesidades. Al tratarse de ser operaciones de compra, venta y arrendamientos de bienes inmuebles tiene un grado más de complejidad en temas de registros, impuestos y estructuración a diferencia de los arrendamientos operativos de maquinaria, vehículos y mobiliario, por ejemplo.

#### Leasing Inmobiliario

Las condiciones generales que ofrece PDC Leasing, S.A. en sus contratos de arrendamiento están enfocados a una amplia gama de inmuebles como bodegas, ofibodegas, oficinas, locales comerciales, clínicas médicas, terrenos y otros

<sup>3</sup> PDC Capital y PDC Leasing comparten órganos de gobierno corporativo y directivo



inmuebles para inversión. La Arrendadora ofrece contratos en dólares y quetzales con un porcentaje de enganche competitivo con el mercado, así como plazos que rondan desde 7 hasta 15 años. De tal manera, la entidad es capaz de ofrecer al mercado guatemalteco los beneficios de reducir las necesidades de capital al momento de adquirir el bien inmueble, enganches reducidos e IVA diferido en el plazo del contrato, rentas deducibles del Impuesto Sobre la Renta (ISR), depreciación acelerada del bien inmueble según sus necesidades y flujos, protección del inmueble ante cualquier riesgo de embargo, entre otras.

### **Posición Competitiva**

Actualmente están registradas ante la SAT 37 arrendadoras en el mercado guatemalteco, sin embargo, no todas se dedican a otorgar arrendamiento financiero para inmuebles. En su mayoría las arrendadoras que participan activamente en transacciones se enfocan en arrendamiento operativo de maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo. PDC Leasing participa dentro de la Gremial de Leasing de la Cámara de Industria de Guatemala (CIG) siendo esta la única arrendadora especializada y enfocada en otorgar arrendamientos para inmuebles.

Actualmente en Guatemala existen dos asociaciones de empresas que se dedican a Leasing en Guatemala siendo estas las siguientes:

- Gremial de Leasing
  - PDC Leasing
  - ARCESA
  - Prolease
  - Arrendadora Agromercantil
  - Apex Leasing
  - Coinpro
  - Credimas
  - Factolease
  - GFC Leasing
  - Grupo Improsa
  - IBL Leasing
  - Lease It
  - Leasing Industrial
  - TecnoLeasing
  - BAC
  
- Asociación de Empresas de Leasing y Factoring de Guatemala
  - Arrend

En Guatemala, de conformidad con el Decreto 2-2021 del Congreso de la República “Ley de Leasing”. (la cual regula las operaciones del Leasing den el país). Las arrendadoras no son supervisadas por la Superintendencia de Bancos – SIB, a excepción de aquellas que pertenecen a un grupo financiero ya que cuentan con un banco local para consolidar sus operaciones según la regulación nacional. Es por ello que la información estadística del mercado no está disponible para todos los participantes, por lo que no se puede determinar el tamaño del mercado en valores nominales. Así mismo, es importante destacar que la competencia de PDC Leasing puede encontrarse tanto en arrendadoras como en instituciones bancarias y sociedades financieras privadas debido a la incursión de estos últimos en el segmento de leasing por medio de crédito prendario, o bien por la oferta de créditos. De igual manera, es importante mencionar que la “Ley de Leasing” fue creada con el fin de tener un marco legal en el cual exista seguridad jurídica a la forma en la que se lleva a cabo las operaciones de leasing, con el objeto de fomentar la inversión y establecer mecanismos de acceso a crédito a empresas, de estar forma, la ley regula los contratos de las Arrendadoras.

### **Fortaleza Financiera del Emisor**

#### **Riesgo de Crédito o Contraparte**

Se refiere al incumplimiento de obligaciones del cliente arrendatario, incluyendo pagos a tiempo, mantenimiento de razones financieras y demás definidas en el contrato. Cambios importantes en la capacidad de pago de los clientes pueden afectar la capacidad de cobro de la arrendadora, impactar su capacidad de generación de efectivo, y caer en incumplimiento de sus propias obligaciones ante proveedores, acreedores e inversionistas.

- La Compañía mantiene políticas actualizadas con normas y guías para el análisis crediticio, evaluación, administración y recuperación de cartera. Los casos son analizados y aprobados en un comité semanal compuesto por ejecutivos del más alto nivel con amplia experiencia regional en manejo de operaciones crediticias.
- La empresa mantiene un proceso de calificación crediticia interno por medio del cual se califica la capacidad de repago según su capacidad de generación de flujo de efectivo y niveles de apalancamiento antes y posteriores a la operación de financiamiento.
- La Administración realiza un análisis de la garantía que incluye valuación independiente y valor productivo según su ubicación, uso previsto, usos alternativos y liquidez en mercado secundario.
- El equipo de mantenimiento de cartera administra el proceso de cobranza y cumplimiento de convenios según la resolución de cada crédito. Además, realizan actualizaciones de información financiera cada 180 días y revalorización de la garantía cada dos años.

Dentro de las principales políticas de la Compañía, se encuentran las políticas de crédito. Las políticas de crédito se dividen en dos ramas. La Política de Análisis de Crédito se divide en quince módulos y norma el proceso de análisis y

aprobación de cada nuevo negocio. Las Políticas de Cartera y Recuperación de Cartera son dieciséis y norman el proceso de administración de cartera y el tratamiento de casos de incumplimiento.

#### Calidad de la cartera

A la fecha de análisis se refleja una cartera que totaliza US\$ 4.7 millones, reflejando a pesar del inicio de operaciones una buena gestión y manejo de la misma, ya que actualmente el 100% de la cartera se encuentra como vigente, donde se resalta que los principales clientes son empresas con experiencia y respaldo en el mercado, destacando una adecuada calidad crediticia en el inicio de sus operaciones; resaltando que la cartera ha sido otorgada en distintos tipos de bien, donde el 40% es otorgado a empresas relacionadas con la industria manufacturera y el 60% restante se divide en Ofibodegas, oficinas y bodegas de uso comercial. Por su parte, se resalta que a pesar de que ningún cliente tiene provisiones, cada cliente cuenta con garantías específicas donde el promedio de cobertura es de 170%, siendo la cobertura más baja presentada de 108% y la cobertura más alta es del 286%, por lo que se resalta que las garantías de cada cliente supera el 100% y de esta forma, existen bajos riesgos que impacten en la calidad de la cartera.

La entidad emisora en sus inicios refleja una adecuada calidad crediticia y considerando el sector guatemalteco se espera que de tener una morosidad esta se encuentre entre un rango del 1%-4% del total de la cartera, donde se resalta que la entidad aún mantendría una adecuada calidad crediticia con un mayor enfoque en la cartera vigente. Se considera que por el tipo de préstamos otorgados se mitiga el riesgo, al ser cartera de Leasing inmobiliario, donde si bien no cuentan con provisiones aún, las garantías reales que mantienen reflejan un buen manejo y otorgamiento de créditos en el inicio de operaciones de la empresa.

#### CALIDAD DE LA CARTERA POR CLIENTE

Cliente	Tipo de bien	Sector económico	Vigente	Moroso	Cobertura Garantías	Provisiones
Domex, S. A.	Ofibodega	Construcción	100%	0%	122%	N/A
Nutricorp, S.A	Finca	Industrias manufactureras	100%	0%	286%	N/A
Camaronera San Jose, S.A	Finca	Industrias manufactureras	100%	0%	222%	N/A
AKSARA	Showroom/oficina	Actividades Inmobiliarias	100%	0%	108%	N/A
CORAR, S. A.	Ofibodega/uso comercial	Construcción	100%	0%	111%	N/A

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

Por su parte, PDC Leasing, realiza proyecciones para los próximos 6 años (2023 a 2028), en las cuales, el enfoque de la cartera se mantiene en bienes inmuebles que tendrán una participación relativa de 95% a 99% del total de la cartera y estará concentrada en bodegas y ofibodegas con 45% de participación, de las cuales las oficinas representaran de 35% a 39%, plazas comerciales 15% y el restante 1% a 5% en otros tipos de bienes de capital (como tecnología, bienes para la industria o maquinaria, vehículos). Asimismo, la empresa busca una adecuada diversificación de la cartera para reducir la sensibilidad de potenciales impactos a ciclos económicos, para lo cual las proyecciones se realizan a través del Índice Herfindhal y se busca que la cartera a mediano plazo refleje un indicador de Herfindhal entre 700 y que no supere el valor de 1000, con el objetivo de tener un portafolio con baja concentración. De esta forma, entre las categorías con mayor relevancia destacan productos alimenticios, bebidas y tabaco, seguido de comercio e importación, empresas administradoras de bienes inmuebles, comercio interno y comercio no especificado.

Adicionalmente, se espera que los primeros casos de mora y cartera vencida se presenten en el año 2024, estabilizándose en 2025. Cabe mencionar que, se considera un nivel de mora de 0.20% a 0.30%, debido a que la ley de Leasing establece una base legal que facilita una oportuna recuperación. Además, las proyecciones toman de base el promedio de la industria financiera con relación a la cartera vencida, mostrando una postura conservadora en las mismas. En cuanto al LTV de las garantías, se consideran planes de crecimiento y las premisas que lo acompañan, se proyecta que el LTV a lo largo de este tiempo estaría en un 75% +/- 10%, sin embargo, es importante mencionar que las garantías mantendrán la cobertura del 100% del bien.

#### CARTERA PROYECTADA

	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
<b>Cartera bruta US\$ (miles)</b>	<b>18,874</b>	<b>28,867</b>	<b>30,869</b>	<b>32,546</b>	<b>34,151</b>	<b>35,834</b>
% de Mora	0.00%	0.30%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
% de Vigente	100.00%	99.20%	98.45%	98.45%	98.45%	98.45%
% de Vencida	0.00%	0.50%	1.35%	1.35%	1.35%	1.35%
Garantía	100%	100%	100%	100%	100%	100%
LTV de garantía	68.46%	75.84%	77.09%	76.51%	75.08%	73.17%

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

## Riesgo de Liquidez

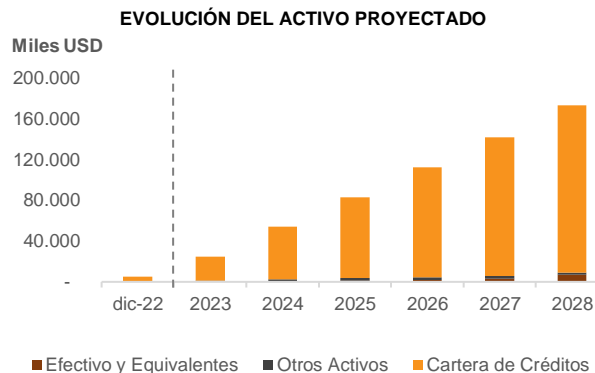
El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Compañía da seguimiento diario a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

Las empresas arrendadoras operan con un alto nivel de apalancamiento al utilizar líneas bancarias y emisiones de pagarés para fondeo de su cartera de negocios. El riesgo de liquidez se refiere a la incapacidad de PDC Leasing de cumplir con sus obligaciones ante terceros, incluyendo proveedores, acreedores bancarios e inversionistas. El equipo gerencial realiza una reunión semanal en la cual revisa la cartera de negocios actual, nuevas propuestas y fuentes de fondeo para llevar una adecuada planificación de los activos y pasivos productivos y mantener fuentes adecuadas para fondeo del crecimiento de cartera. La planificación de fondeo incluye buscar nuevas fuentes de financiamiento a plazo, así como líneas revolventes que les permiten tener la flexibilidad financiera necesaria para atender las necesidades de sus clientes.

### Evolución de Activos

A diciembre de 2022, el activo de PDC Leasing, S.A. totaliza US\$ 5.05 millones luego del inicio en sus operaciones en octubre de 2022. El activo de la Compañía lo conforman principalmente la cartera de créditos por arrendamiento (94.43%) y otros activos como caja y bancos, impuestos por cobrar y anticipos y otras cuentas por cobrar. Básicamente, el activo lo compone la cartera de arrendamientos con una colocación neta de US\$ 4.77 millones en su giro de negocio de leasing inmobiliario. De acuerdo con las proyecciones de apertura de la Arrendadora, se espera que el activo neto muestre un crecimiento de 3.95 veces en 2023 como resultado de la ejecución de su propuesta de valor en el mercado y su experiencia en la industria inmobiliaria. Según las estimaciones, el activo de la Compañía crecerá desde 2023 hasta 2028 en una razón anual promedio de 1.08 veces. De tal manera, la Arrendadora espera administrar un total de activos para 2028 de US\$ 173.20 millones.

El principal crecimiento del activo lo motivará la mayor colocación de arrendamientos financieros, según lo esperado de acuerdo con su giro de negocio específico, aumentando 3.95 veces en 2023 y 1.08 veces anual promedio en el período de 2023 a 2028. Como bien demostrado, el principal activo de la Compañía lo constituirá la cartera de créditos de arrendamientos. Las proyecciones estiman que la proporción que la cartera de créditos representará del activo será de 95.29%. Así mismo, se considera que la composición del activo que represente el efectivo y sus equivalentes será 1.90% a lo largo del período proyectado, representando una baja posición de efectivo para la liquidez diaria de la Compañía. Esto significa que requerirá de fuentes ágiles de financiamiento para acceder a disponibilidad de fondos de acuerdo con sus necesidades y colocación.



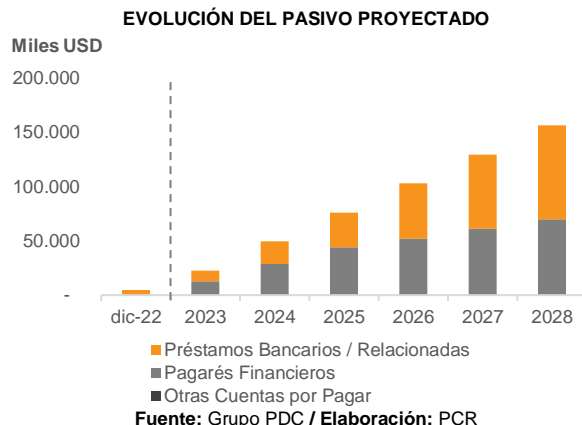
Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

### Evolución de Pasivos

A diciembre de 2022, el pasivo de PDC Leasing, S.A. totaliza US\$ 4.98 millones luego de haber iniciado sus operaciones en octubre del mismo año. A la fecha de análisis, el pasivo de la Arrendadora está compuesto en su mayoría por los préstamos (97.95%) contratados con Banco Promerica S.A. correspondientes a líneas de crédito y a préstamos con las compañías relacionadas Meridian Group y SLB Holding Group Corp. Los préstamos obtenidos por la Compañía están destinados a financiar su capital de trabajo para empezar con sus actividades económicas.

De acuerdo con las proyecciones de 2023 a 2028, se espera que los pasivos crezcan a medida que lo hacen las operaciones y colocación de créditos hasta alcanzar US\$ 156.60 millones. El avance en las operaciones de la Compañía

supone un crecimiento del pasivo anual promedio de 1.01 veces durante el período proyectado. La Arrendadora busca diversificar sus fuentes de financiamiento a través de la emisión de pagarés en el mercado guatemalteco. De tal manera, a través de una mezcla de préstamos con bancos y compañías relacionadas, además del financiamiento por medio de emisión de pagarés, se espera que estas fuentes representen 99.83% en promedio del pasivo de la Compañía. La Administración considera que los pagarés serán su principal fuente de recursos financieros, representando 52.27% del pasivo, a lo que le seguirán los préstamos con bancos y compañías relacionadas, que conformarán en promedio 47.56% del pasivo neto. Considerando los supuestos de la Compañía, se considera que las fuentes de recursos serán lo suficientemente ágiles para la disponibilidad de fondos que financien la colocación de créditos.

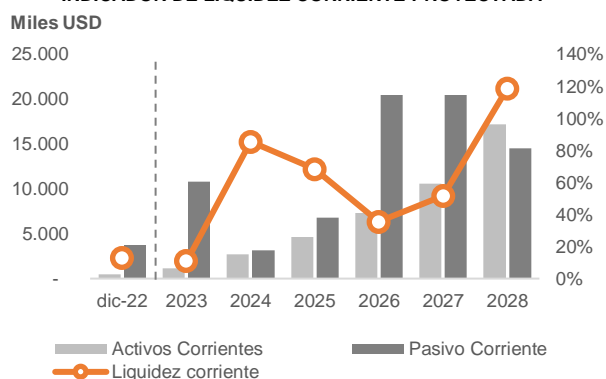


### Indicadores de Liquidez

A la fecha de análisis, el activo corriente de PDC Leasing, S.A. totaliza US\$ 487.52 miles, conformado principalmente por la porción corriente de la cartera de créditos (42.92%), seguido por el efectivo y equivalentes (31.71%) e impuestos por cobrar (21.87%), principalmente. Por otra parte, los pasivos corrientes de la Compañía se registran en US\$ 3.73 millones, conformado mayoritariamente por la porción corriente de los préstamos bancarios (97.27%) obtenidos para el financiamiento del capital de trabajo inicial. De acuerdo con las cifras del primer cierre fiscal de la Arrendadora, el indicador de liquidez corriente se registra en 13.07%, contando con una razón de efectivo de 4.15%, presentando una razonable posición de liquidez considerando el reciente inicio en las operaciones activas.

A lo largo de la proyección desde 2023 a 2028, la entidad contempla que contará con una posición de liquidez que incrementará a través del tiempo. Se estima que el promedio del indicador de liquidez corriente se sitúe en 61.82%, contando además con una razón de efectivo promedio de 18.00%. Es importante destacar que, según las estimaciones presentadas, los indicadores de liquidez tendrán un incremento durante 2024 como resultado de la completa entrada en vigor de las operaciones en el mercado guatemalteco, así como una importante emisión de pagarés para financiar las operaciones y capital de trabajo. Considerando los aspectos anteriores, así como los promedios de liquidez propuestos, se puede considerar que la Compañía tendrá una adecuada posición de liquidez en sus operaciones, comparables con otras arrendadoras en el mercado nacional para cumplir con el pago de sus obligaciones al corto plazo.

### **INDICADOR DE LIQUIDEZ CORRIENTE PROYECTADA**



### **RAZÓN DE EFECTIVO PROYECTADA**



De acuerdo con las proyecciones preparadas, se considera que PDC Leasing, S.A. tendrá una adecuada posición de liquidez en sus operaciones. A medida que aumente la colocación de arrendamientos en el mercado, la recuperación de la porción corriente de la cartera será de esencial importancia para la generación de flujos de efectivo en la operación. A través de las relaciones comerciales y experiencia brindada a la Compañía por medio de PDC Capital (unidad de negocios enfocada en el área de servicios financieros de Grupo PDC), se tendrá acceso a fuentes de financiamiento y líneas de crédito con bancos y relacionadas, además de realizar la emisión de pagarés en el mercado bursátil guatemalteco que

proveerá de fuentes de financiamiento ágiles y suficientes para financiar al capital de trabajo y respaldar las operaciones por alguna contingencia presentada. Durante el período 2023 a 2028, la Arrendadora estima mantener un indicador de liquidez corriente promedio de 61.82% y una razón de efectivo de 18.00%, comparable con empresas de similar giro de negocio en el país.

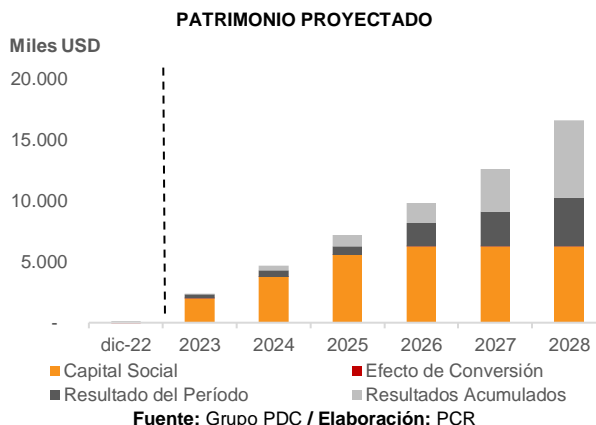


## Riesgo de Solvencia

El riesgo de solvencia mide la capacidad de una entidad de absorber pérdidas y hacer frente a sus obligaciones financieras con el capital propio. Para ello, se mide la proporción del financiamiento de la institución ajeno ante el propio.

### Evolución del Patrimonio

A diciembre 2022, el patrimonio neto de PDC Leasing, S.A. totaliza US\$ 65,307, compuesto principalmente por los resultados del ejercicio (US\$ 66,153), seguido por el capital social aportado por los accionistas (US\$ 25) y contrarrestado levemente por los efectos de conversión al patrimonio (-US\$ 871). La composición mayoritaria del patrimonio que brindan los resultados del ejercicio en tan solo unos meses de operación, iniciadas en octubre de 2022, muestran la capacidad de generar utilidades por parte de la Administración. Se espera que en 2023 se lleve a cabo una nueva aportación de los accionistas para elevar el capital social pagado a US\$ 2.01 millones destinados a financiar e impulsar el crecimiento en las operaciones, solidificando la posición patrimonial de la Compañía, donde se espera un crecimiento promedio de 3 veces a través de los años, reforzando el patrimonio no únicamente con aportes de capital, sino que también derivado de los resultados acumulados a través de los años de operaciones.



### Indicadores de Posición Patrimonial

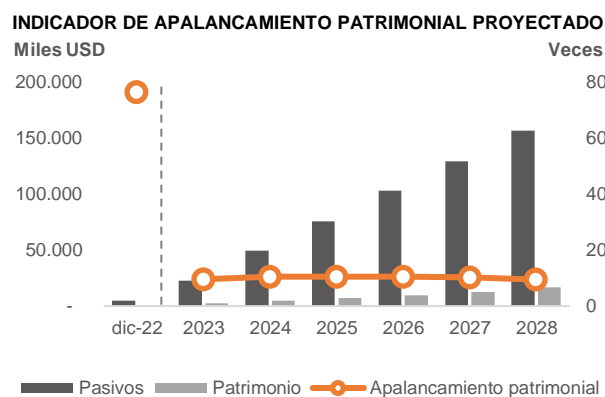
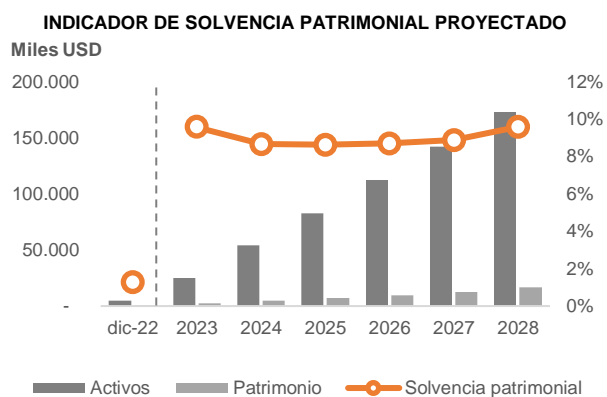
A la fecha de análisis, el patrimonio de la Arrendadora es bajo en comparación con el nivel de activos, financiados principalmente a través de los pasivos contratados por medio de préstamos bancarios y con compañías relacionadas. Es por ello por lo que el indicador de solvencia patrimonial<sup>4</sup> se registra en 1.29%. En contraposición, el indicador de endeudamiento de activos<sup>5</sup> se encuentra en 98.71%, considerándose alto. Esto genera un apalancamiento patrimonial para la Compañía en 76.33 veces. Es importante destacar que los indicadores actuales no son representativos del comportamiento esperado en adelante porque la administración financió el inicio de las operaciones a través de deuda, principalmente.

Para contar con una aproximación más cercana a cómo se contempla llevar a cabo el financiamiento de los activos, las proyecciones de 2023 a 2028 estiman contar con un indicador de solvencia patrimonial promedio de 9.01%. El indicador muestra la proporción de activos que serán financiados a través del patrimonio neto generado. En contraposición, se espera un endeudamiento de activos promedio de 90.99%, mostrando la proporción de pasivos sobre activos que se esperan mantener, reflejando un nivel de solvencia suficiente para sus operaciones.

Así mismo, el apalancamiento del patrimonio se estima que se registrará en 10.12 veces en promedio durante el plazo proyectado, cabe mencionar que, por el tipo de negocio, este indicador es el esperado, derivado de los financiamientos obtenidos para las operaciones diarias de la empresa. Básicamente, se puede considerar que la Compañía contará con una moderada posición de patrimonio que financie las operaciones y que brinden un suficiente respaldo para contingencias presentadas en la economía y la industria que resulten en posibles pérdidas en los resultados.

<sup>4</sup> Patrimonio / Activo

<sup>5</sup> Pasivo / Activo



Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

Según las proyecciones presentadas para el período de 2023 a 2028, se considera que PDC Leasing, S.A. contará con un suficiente respaldo patrimonial. A través de una mezcla de financiamiento principalmente por medio de la contratación de pasivos con bancos y compañías relacionadas, y la emisión de pagarés en el mercado bursátil nacional se financiarán en promedio 90.99% de los activos. El restante 9.01% serán financiados a través del patrimonio, motivado por una constante aportación al capital social, así como la retención de utilidades gracias a la generación de resultados en las operaciones, partiendo de la experiencia y trayectoria del Grupo PDC en el sector inmobiliario regional. El patrimonio será suficiente para enfrentar contingencias presentadas en la economía y la industria en la que se desempeña la Arrendadora.

### Riesgo de Mercado

Las entidades financieras están expuestas a factores de riesgo sistémicos, como las fluctuaciones en el nivel de tasas de interés y tipos de cambio. El incremento en tasas de interés no siempre se puede trasladar a los clientes, lo que resulta en compresión del margen financiero y la capacidad de generación de efectivo y utilidades. Los movimientos adversos en tipo de cambio pueden ocasionar pérdidas cuando se devalúa la moneda del activo contra la moneda en la que se adquieren los pasivos, lo que dificulta el repago de deudas adquiridas.

- Las operaciones de leasing son escrituradas a tasa variable de acuerdo con prácticas de la industria. De existir incrementos sostenidos en el nivel de tasas de interés, el efecto puede ser trasladado al arrendatario/deudor y con ello se mitigan posibles impactos en el margen financiero.
- Los financiamientos se otorgan en la moneda funcional del cliente para mitigar impactos cambiarios en su capacidad de repago.
- Se mantienen fuentes de fondeo en las monedas que se incluyen en nuestra cartera de negocios para conservar un calce estructural de balance que nos permite reducir el impacto de fluctuaciones cambiarias en nuestros márgenes financieros y posición patrimonial.

### Riesgo de variaciones en tasas de interés

Dependiendo de los plazos de financiamiento y de captación, los movimientos en la curva de tasas de interés pueden tener un impacto negativo en el margen financiero de la Arrendadora. En adición, puede impactar negativamente la capacidad de crecimiento de cartera ya que los proyectos inmobiliarios de los sectores productivos son sensibles a las tasas de interés. La Administración mitiga el riesgo de tasas de interés a través de fuentes diversificadas de fondeo que les permite estructurar el balance según el ritmo de crecimiento de cartera. Los contratos se pactan con tasa de interés variable para recuperar margen financiero cuando se producen cambios sostenibles en el costo de fondos.

### Riesgo de tipo de cambio

Ante una devaluación, la capacidad de repago de clientes que no son generadores de divisas se vería afectada, ya que sus ingresos por ventas podrían comprar menos dólares para pagar un contrato de arrendamiento. Como política de crédito, el contrato de leasing se otorga en la moneda de la operación del cliente, midiendo su capacidad de pago en la moneda del contrato. La Administración mitiga el riesgo de tipo de cambio a través de fuentes de fondeo en las monedas de denominación de la cartera.

### Riesgo Operacional

Se refiere a errores u omisiones que pueden existir en los procesos que pudieran ocasionar un impacto negativo material en los resultados financieros, ejecución estratégica y operación en general de la empresa. La ejecución del plan de crecimiento de la Compañía conlleva inversión en personal, tecnología, y desarrollo de infraestructura operativa y procesos escalables que logren soportar incrementos en el volumen de operaciones. Existen procesos y control interno para cada una de las diferentes operaciones que son realizadas dentro de la empresa, estas son revisadas periódicamente para evaluar posibles fallas que se hayan dado en el tiempo y con ello realizar los ajuste correspondientes y necesarios.

## Riesgo Reputacional

Se refiere a eventos internos o externos que pudieran salir de control y ocasionar un impacto negativo en la marca o reputación en general de la empresa y sus ejecutivos que pudiera resultar en multas o pagos significativos y dificultar la ejecución de la estrategia de negocio.

- Se realiza investigación y evaluación de cada uno de los participantes de la operación previo a su desembolso, además de contar con un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, además de tener supervisión por parte de la IVE al estar clasificada la empresa dentro del grupo de Personas Obligadas.
- La Compañía cuenta con un “Manual de Ética” interno y un programa de entrenamiento continuo a través del cual el personal se mantiene al día con la regulación aplicable
- La Arrendadora cuenta con un “Reglamento interior de trabajo” en donde se detallan las condiciones de ingreso, las prohibiciones a los trabajadores y las medidas disciplinarias aplicables.

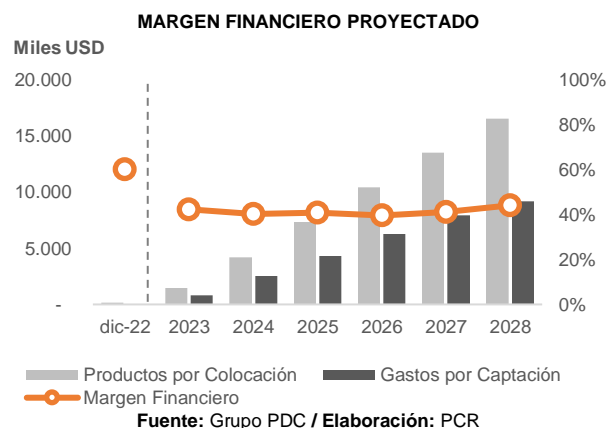
## Riesgo de País

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas asociadas al ambiente económico, social y político del país donde el deudor o la contraparte mantienen su domicilio y/o sus operaciones, e incluye el riesgo soberano, político y de transferencia. Para mitigar el riesgo la Administración de la Compañía, realiza un monitoreo y un seguimiento a los informes económicos, sociales, y políticos del país.

## Resultados Financieros

A diciembre 2022, PDC Leasing, S.A. registra productos por colocación de US\$ 272,480 correspondientes a intereses y comisiones cobradas por colocación de cartera luego de iniciadas sus operaciones en octubre de 2022. Así mismo, la Compañía registra gastos por captación de US\$ 164.006 correspondientes a intereses por deuda financiera y gastos por comisión financiera asociados con la captación de recursos por medio de préstamos bancarios y con compañías relacionadas para financiar el inicio de operaciones y capital de trabajo. Esto resulta en una utilidad financiera a la fecha de análisis US\$ 108.48 miles, constituyendo un margen financiero de 60.32%, reflejando un buen resultado al inicio de operaciones de la empresa.

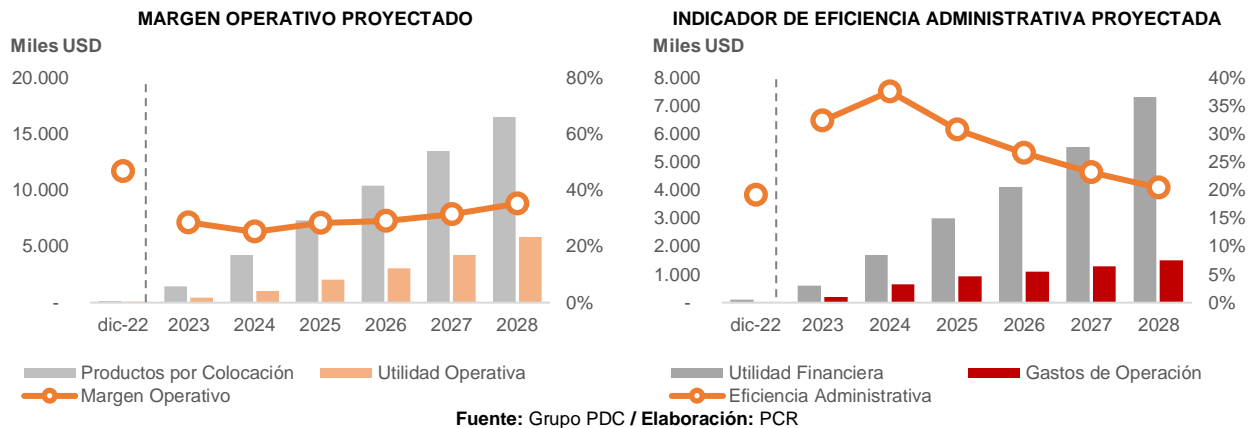
De acuerdo con las proyecciones financieras de 2023 a 2028, se espera que el aumento en la colocación de cartera impulse un crecimiento en los productos de colocación a una razón promedio de 1.88 veces. Por otro lado, se espera que la captación de recursos aumente a un ritmo mayor para financiar el crecimiento acelerado. Es por ello, que se tiene una proyección de crecimiento anual promedio en los gastos por captación de 2.54 veces. Según la estrategia que manejará la Arrendadora de acuerdo con su estructura de financiamiento y generación de recursos, se espera contar con un margen financiero promedio de 41.46%, alineado con registros esperados de acuerdo con el giro de negocio en el cual se desenvuelve. Esto reflejaría un adecuado margen, demostrando que la empresa mantendrá buenos resultados de sus ingresos financieros si se logra estar alineado con los resultados proyectados.



A la fecha de análisis, los gastos de operación de PDC Leasing, S.A. se registran en US\$ 19.35 miles por concepto de sueldos y salarios a funcionarios y demás gastos correspondientes a la administración de la Compañía. Se tiene estipulado que los gastos por operación crezcan a una razón anual promedio de 2.09 veces desde 2023 a 2028 para atender al crecimiento en el volumen de negocios de la Arrendadora. Esta proyección estima generar un indicador de eficiencia administrativa<sup>6</sup> de 28.57% en promedio, considerándose como adecuado para el giro de negocio en el que se desenvuelve la Compañía, apoyado en la experiencia y trayectoria que brinda PDC Capital para la administración de entidades, en el sector de servicios financieros, indicando una buena optimización de costos y gastos ante el crecimiento de operaciones esperado.

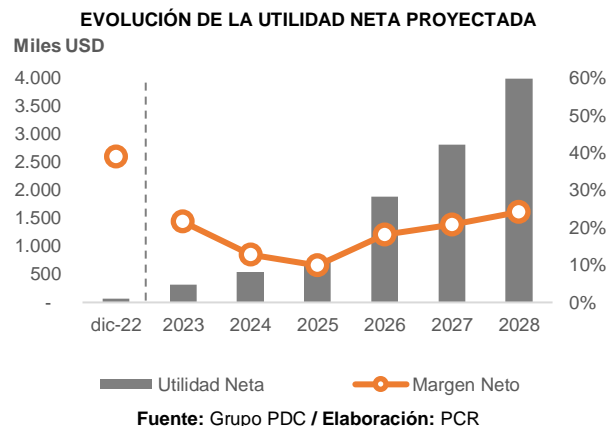
<sup>6</sup> Indicador de eficiencia administrativa = gastos administrativos / utilidad financiera

Esto se ve reflejado en la eficiencia en la administración de los recursos operativos, que generará un incremento en la utilidad operativa a razón de 1.34 veces anual promedio desde 2023 a 2028. Dicho comportamiento permitirá generar un margen operativo para la Compañía de 29.66% en promedio durante el período proyectado, presentando una posición comparable con empresas de similar giro de negocio.

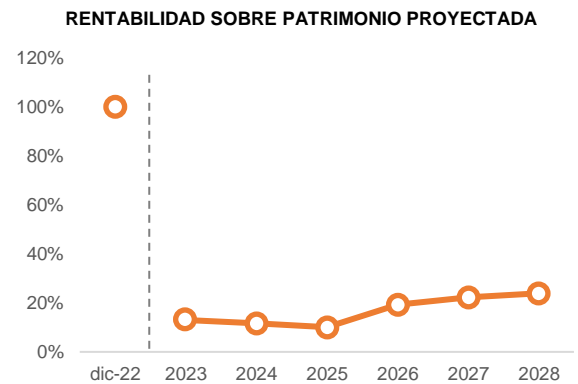
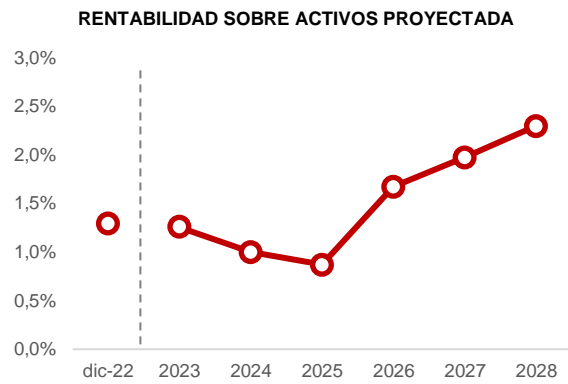


### Utilidad Neta y Rentabilidad

A la fecha de análisis, la utilidad neta de PDC Leasing, S.A. se registra en US\$ 65.32 miles desde su inicio de operaciones en octubre de 2022. Es importante mencionar que la Compañía ha sido capaz de generar resultados netos a pesar del corto tiempo de operaciones en el mercado, reflejo de una adecuada administración y experiencia que se obtiene a través de la dirección por medio de PDC Capital. La generación de resultados en los primeros meses de la operación ha producido rentabilidad para la Compañía. En concreto, el ROA se presenta en 1.29% y el ROE en 100.11%, presentándose como adecuado para el ciclo de introducción en el que se encuentra la Compañía, indicando una buena generación de resultados en base de sus operaciones financieras.



Según las perspectivas a futuro, se espera que en el período de 2023 a 2028 la utilidad neta de la Arrendadora crezca a una razón anual promedio de 1.23 veces, motivado por la mayor colocación y la eficiencia administrativa. Se espera que el crecimiento en los resultados netos de la operación genere rentabilidades aceptables tomando en cuenta el giro de negocio. Se proyecta un ROA promedio en 1.51%, así como un indicador ROE de 16.72% en promedio. La rentabilidad que proyecta la Compañía es similar a empresas de arrendamiento en el mercado guatemalteco, por lo que se considera comparable y adecuada, reflejando una buena rentabilidad esperada en base a las operaciones y el crecimiento esperado, adicional se considera la experiencia del Grupo PDC para la obtención de estos resultados, indicando una buena generación de resultados al final de los periodos proyectados.



Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

Con base en las proyecciones de 2023 a 2028, se puede esperar que PDC Leasing, S.A. genere un sano crecimiento en sus operaciones activas y pasivas, que resulten en un aumento en su volumen de recursos generados en la operación. Se espera que la Compañía mantenga márgenes de resultados comparables con empresas relevantes en el negocio del arrendamiento financiero en Guatemala. Así mismo, a través de la eficiencia administrativa propia de la experiencia y acompañamiento de PCD Capital, se espera un aumento paulatino en los resultados netos y rentabilidad. Se espera que, durante el período de proyección, los indicadores de rentabilidad se mantengan comparables con las arrendadoras existentes, donde se espera que el ROA mantendrá un promedio de 1.51%, mientras el ROE proyecta promediarse en 16.72%, reflejando adecuados niveles de rentabilidad.

**PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN**

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN Q.	
Emisor:	PDC Leasing, S.A.
Instrumento:	Pagarés
Moneda:	QTZ
Interés:	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
Valor nominal mínimo:	Q10,000.00
Monto total de la emisión	Q115,000,000.00
Fechas de cálculo de intereses:	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
Fechas de pago de intereses:	Segundo día hábil del mes posterior a la fecha de cálculo (T + 2)
Cálculo de intereses:	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
Custodio:	Central de valores Nacional, S.A.
Uso de fondos	Crecimiento de cartera y sustitución de deuda
Leyes aplicables:	Guatemala
Garantías:	Los activos de la entidad emisora.
Agentes:	Agente estructurador es Portafolio de Inversiones S.A. en conjunto con Riskulture LLC; Portafolio de Inversiones S.A. es el Agente Colocador y, en caso de Redes de Colocación, el Agente Líder a cargo de la emisión bajo programa.
Agente colocador:	Portafolio de Inversiones S.A.

**Fuente:** Grupo PDC / **Elaboración:** PCR

**Características de la emisión en QTZ**

- **Tipo de valor:** Pagarés representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores)
- **Garantía:** Los activos de la entidad emisora.
- **Modalidad de colocación:** Aviso de Oferta Pública
- **Forma de circulación:** Los valores serán representados mediante anotaciones en cuenta y por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del congreso de la República) y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por Medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.
- **Denominación:** La emisión bajo programa se denomina "TICKERPENDIENTEQ"
- **Moneda:** Los pagarés serán expresados en quetzales.
- **Cupo global:** Monto máximo revolvente de ciento quince millones de quetzales (Q115,000,000.00).
- **Tasa de interés:** La tasa de interés es fija. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecida por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- **Cantidad, importe, múltiplos de los pagarés, mecanismos de colocación y asignación:** El número de valores será indeterminado. Los pagarés tendrán una inversión mínima de diez mil quetzales (Q10,000.00) y múltiplos de Q5,000.00. Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica, iniciando con la letra "A", en orden alfabético correspondiente. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para Valores Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional y por el monto que oportunamente determine el emisor mediante los Avisos de Oferta Pública (AOP).



- **Calendario de emisiones:** No existe un calendario predeterminado para realizar emisiones parciales. Siempre que el monto total emitido permanezca dentro del cupo global, el Emisor podrá ofertar en cualquier momento, de conformidad con el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa.
- **Entidad depositaria:** Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores) previa recepción de los fondos por parte del Emisor.
- **Agentes:** Agente estructurador es Portafolio de Inversiones, S.A. en conjunto con Riskulture LLC; Portafolio de Inversiones, S.A. es el Agente Colocador y, en caso de Redes de Colocación, el Agente Líder a cargo de la emisión bajo programa.
- **Agente colocador:** Portafolio de Inversiones, S.A..
- **Firma de auditores:** Los Estados Financieros de la Emisora son auditados por Ernst & Young. El prospecto contiene cifras provenientes de estados financieros auditados, estados financieros interinos no auditados y proyecciones realizadas por el equipo gerencial. La fuente es claramente identificada según el caso.

## PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN US\$	
<b>Emisor:</b>	PDC Leasing, S.A.
<b>Instrumento:</b>	Pagarés
<b>Moneda:</b>	US\$
<b>Interés:</b>	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
<b>Valor nominal mínimo:</b>	US\$1,000.00
<b>Monto total de la emisión</b>	US\$15,000,000.00
<b>Fechas de cálculo de intereses:</b>	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
<b>Fechas de pago de intereses:</b>	Segundo día hábil del mes posterior a la fecha de cálculo (T + 2)
<b>Cálculo de intereses:</b>	A ser determinado al momento de realizar el Anuncio de Oferta Pública (AOP)
<b>Custodio:</b>	Central de valores Nacional, S.A.
<b>Uso de fondos</b>	Crecimiento de cartera y sustitución de deuda
<b>Leyes aplicables:</b>	Guatemala
<b>Garantías:</b>	Los activos de la entidad emisora.
<b>Agentes:</b>	Agente estructurador es Portafolio de Inversiones, S.A. en conjunto con Riskulture LLC; Portafolio de Inversiones, S.A. es el Agente Colocador y, en caso de Redes de Colocación, el Agente Líder a cargo de la emisión bajo programa.
<b>Agente colocador:</b>	Portafolio de Inversiones, S.A.

**Fuente:** Grupo PDC / **Elaboración:** PCR

### Características de la emisión en US\$

- **Tipo de valor:** Pagarés representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores)
- **Garantía:** Los activos de la entidad emisora.
- **Modalidad de colocación:** Aviso de Oferta Pública
- **Forma de circulación:** Los valores serán representados mediante anotaciones en cuenta y por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del congreso de la República) y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por Medio de Anotaciones en Cuenta de CVN, debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.
- **Denominación:** La emisión bajo programa se denomina "TICKERPENDIENTES"
- **Moneda:** Los pagarés serán expresados en dólares de Estados Unidos de América.
- **Cupo global:** Monto máximo revolvente de quince millones de dólares (\$15,000,000.00).
- **Tasa de interés:** La tasa de interés es fija. El procedimiento para determinar los intereses que generen los pagarés de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecida por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- **Cantidad, importe, múltiplos de los pagarés, mecanismos de colocación y asignación:** El número de valores será indeterminado. Los pagarés tendrán una inversión mínima de mil dólares (\$1,000.00) y múltiplos de \$1000.00. Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series identificadas en forma alfanumérica, iniciando con la letra "A", en orden alfabético correspondiente. Las series se formarán según lo establecido en el Normativo de Procedimientos para Valores Deuda mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional y por el monto que oportunamente determine el emisor mediante los Avisos de Oferta Pública (AOP). Se ofrecerán en subastas holandesas una o más potenciales series sucesivamente hasta por el o los montos que decida el emisor y siempre que la totalidad de pagarés vigentes, no excedan en ningún momento del cupo global antes mencionado y dentro del plazo del programa.

- **Calendario de emisiones:** No existe un calendario predeterminado para realizar emisiones parciales. Siempre que el monto total emitido permanezca dentro del cupo global, el Emisor podrá ofertar en cualquier momento, de conformidad con el Aviso de Oferta Pública dentro del plazo de vigencia del programa.
- **Entidad depositaria:** Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores) previa recepción de los fondos por parte del Emisor.
- **Agentes:** Agente estructurador es Portafolio de Inversiones, S.A. en conjunto con Riskulture LLC; Portafolio de Inversiones, S.A. es el Agente Colocador y, en caso de Redes de Colocación, el Agente Líder a cargo de la emisión bajo programa.
- **Agente colocador:** Portafolio de Inversiones, S.A..
- **Firma de auditores:** Los Estados Financieros de la Emisora son auditados por Ernst & Young. El prospecto contiene cifras provenientes de estados financieros auditados, estados financieros interinos no auditados y proyecciones realizadas por el equipo gerencial. La fuente es claramente identificada según el caso.

***Cabe destacar que las características de la Emisión anteriormente mencionadas se encuentran en una etapa preliminar la cual está sujeta a cambios.***

## Anexos

<b>BALANCE GENERAL PROYECTADO</b>							
Cifras en US\$	dic-22 Real	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>Activos</b>	<b>5,049,894</b>	<b>24,974,822</b>	<b>54,028,057</b>	<b>82,952,479</b>	<b>112,589,102</b>	<b>141,871,965</b>	<b>173,204,460</b>
<b>Activos Corrientes</b>	<b>487,522</b>	<b>1,160,487</b>	<b>2,716,724</b>	<b>4,619,841</b>	<b>7,314,515</b>	<b>10,603,161</b>	<b>17,210,849</b>
Efectivo y Equivalentes	154,578	339,913	579,593	929,863	1,816,243	2,984,764	7,159,789
Cartera de Créditos CP	206,159	820,573	2,137,131	3,689,977	5,498,272	7,618,396	10,051,060
Activos en Proceso	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar	20,181	-	-	-	-	-	-
Impuestos por Cobrar	106,604	-	-	-	-	-	-
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>4,562,372</b>	<b>23,814,336</b>	<b>51,311,333</b>	<b>78,332,638</b>	<b>105,274,588</b>	<b>131,268,804</b>	<b>155,993,611</b>
Cartera de Créditos LP	4,562,372	22,663,873	49,252,438	75,711,666	102,482,094	128,731,035	154,234,247
Crédito Fiscal	-	132,258	238,393	315,547	345,874	411,887	474,064
Comisiones Pagadas Por Anticipado	-	1,018,204	1,820,502	2,305,425	2,446,620	2,125,883	1,285,300
<b>Pasivos</b>	<b>4,984,587</b>	<b>22,584,882</b>	<b>49,338,581</b>	<b>75,781,942</b>	<b>102,782,703</b>	<b>129,255,342</b>	<b>156,600,555</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>3,728,915</b>	<b>10,800,740</b>	<b>3,181,440</b>	<b>6,757,835</b>	<b>20,478,702</b>	<b>20,429,913</b>	<b>14,488,315</b>
Préstamos Bancarios	3,627,282	1,362,806	3,114,815	3,490,791	4,348,960	4,667,157	5,955,133
Otras Cuentas por Pagar	78,621	-	-	-	-	-	-
Impuestos por Pagar	23,012	25,535	66,625	129,578	189,533	266,573	364,167
Pagarés Financieros CP	-	9,412,399	-	3,137,466	15,940,208	15,496,183	8,169,015
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>1,255,672</b>	<b>11,784,143</b>	<b>46,157,141</b>	<b>69,024,107</b>	<b>82,304,001</b>	<b>108,825,429</b>	<b>142,112,240</b>
Préstamos Bancarios / Relacionadas	1,255,005	8,646,676	17,667,068	28,175,317	46,088,938	63,594,487	80,560,027
Cuentas por Pagar Relacionadas	667	-	-	-	-	-	-
Pagarés Financieros LP	-	3,137,466	28,490,074	40,848,790	36,215,063	45,230,942	61,552,214
<b>Patrimonio</b>	<b>65,307</b>	<b>2,389,940</b>	<b>4,689,476</b>	<b>7,170,537</b>	<b>9,806,400</b>	<b>12,616,623</b>	<b>16,603,905</b>
Capital Social	25	2,008,004	3,764,985	5,521,966	6,274,958	6,274,958	6,274,958
Efecto de Conversión	(871)	1,691	1,691	1,691	1,691	1,691	1,691
Resultado del Periodo	66,153	314,091	542,555	724,080	1,882,871	2,810,223	3,987,282
Resultados Acumulados	-	66,153	380,245	922,800	1,646,880	3,529,750	6,339,973

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

**ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO**

Cifras en US\$	dic-22 Real	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Intereses por Cartera	79,081	1,133,242	3,652,553	6,722,962	9,781,627	12,843,800	15,830,790
Comisiones por Cartera	88,388	322,060	574,505	603,230	645,691	677,975	711,874
<b>Productos por Colocación</b>	<b>167,469</b>	<b>1,455,302</b>	<b>4,227,058</b>	<b>7,326,192</b>	<b>10,427,318</b>	<b>13,521,775</b>	<b>16,542,664</b>
Intereses por Deuda Financiera	64,485	798,301	2,373,706	4,183,670	6,091,891	7,724,681	8,964,173
Gastos por Comisión Financiera	1,972	41,217	143,274	141,948	199,216	239,333	253,315
<b>Gastos por Captación</b>	<b>66,457</b>	<b>839,517</b>	<b>2,516,980</b>	<b>4,325,618</b>	<b>6,291,106</b>	<b>7,964,014</b>	<b>9,217,487</b>
<b>Utilidad Financiera</b>	<b>101,012</b>	<b>615,784</b>	<b>1,710,077</b>	<b>3,000,574</b>	<b>4,136,212</b>	<b>5,557,762</b>	<b>7,325,176</b>
Gastos de Operación	19,349	199,822	644,074	927,328	1,103,679	1,292,589	1,498,505
Otros Ingresos (Gastos) Operativos	3,202	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>78,461</b>	<b>415,963</b>	<b>1,066,003</b>	<b>2,073,246</b>	<b>3,032,532</b>	<b>4,265,172</b>	<b>5,826,672</b>
Ingreso (Gasto) por Diferencial Cambiario	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por Intereses Bancarios	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Antes de Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>78,461</b>	<b>415,963</b>	<b>1,066,003</b>	<b>2,073,246</b>	<b>3,032,532</b>	<b>4,265,172</b>	<b>5,826,672</b>
Impuesto Sobre la Renta	13,079	101,871	266,501	518,312	758,133	1,066,293	1,456,668
Gasto por Reserva de Valuación de Cartera	-	-	256,948	830,855	391,528	388,656	382,721
<b>Utilidad Neta</b>	<b>65,382</b>	<b>314,091</b>	<b>542,555</b>	<b>724,080</b>	<b>1,882,871</b>	<b>2,810,223</b>	<b>3,987,282</b>

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

**RAZONES FINANCIERAS PROYECTADO**

	dic-22 Real	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
<b>Cobertura</b>							
EBITDA (en US\$)	78,461	415,963	1,066,003	2,073,246	3,032,532	4,265,172	5,826,672
Deuda financiera (en US\$)	4,882,287	22,559,348	49,271,956	75,652,364	102,593,169	128,988,769	156,236,388
Cobertura de gastos financieros	1.23	1.42	1.54	1.61	1.61	1.66	1.77
Deuda / EBITDA	62.23	54.23	46.22	36.49	33.83	30.24	26.81
<b>Liquidez</b>							
Capital de trabajo (en US\$)	(3,241,393)	(9,640,253)	(464,716)	(2,137,994)	(13,164,187)	(9,826,752)	2,722,535
Liquidez corriente	13.07%	10.74%	85.39%	68.36%	35.72%	51.90%	118.79%
Razón de efectivo	4.15%	3.15%	18.22%	13.76%	8.87%	14.61%	49.42%
<b>Solvencia</b>							
Solvencia patrimonial	1.29%	9.57%	8.68%	8.64%	8.71%	8.89%	9.59%
Endeudamiento de activos	98.71%	90.43%	91.32%	91.36%	91.29%	91.11%	90.41%
Apalancamiento patrimonial	76.33	9.45	10.52	10.57	10.48	10.24	9.43
<b>Rentabilidad</b>							
ROE	100.11%	13.14%	11.57%	10.10%	19.20%	22.27%	24.01%
ROA	1.29%	1.26%	1.00%	0.87%	1.67%	1.98%	2.30%
Margen Financiero	60.32%	42.31%	40.46%	40.96%	39.67%	41.10%	44.28%
Margen Operativo	46.85%	28.58%	25.22%	28.30%	29.08%	31.54%	35.22%
Margen Neto	39.04%	21.58%	12.84%	9.88%	18.06%	20.78%	24.10%
Eficiencia Administrativa	19.16%	32.45%	37.66%	30.91%	26.68%	23.26%	20.46%

Fuente: Grupo PDC / Elaboración: PCR

**Nota sobre información empleada para el análisis**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.