



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 2^{do} Trimestre 2021

Ciudad de México, 26 de julio de 2021 - Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al segundo trimestre de 2021 ("2T21" o "6M21"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$").

CONFERENCIA

Fecha: martes, 27 de julio de 2021
Hora: 10:00 AM (Hora Ciudad de México) / 11:00 AM (ET)
Registro: [Conferencia 2T21 - Mexarrend](#)

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ramón Barreda
ramon.barreda@mexarrend.mx
Ricardo Danel
ricardo.danel@mexarrend.mx
Enrique Iburgüengoitia
enrique.ibarguengoitia@mexarrend.mx
Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
ri@mexarrend.mx

Índice

Puntos a Destacar 2T21	3
Eventos Relevantes	4
Resumen Financiero y Operativo	5
Mensaje del Director General	6
Mexarrend Digital	7
Estado de Resultados	8
Portafolio de Mexarrend	10
Balance General	14
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	18
Sostenibilidad	19
Desempeño del Bono (DOCUFOR 2024)	20
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	21
Estados Financieros Consolidados	
Estado de Resultados Consolidado	22
Balance General Consolidado	23
Apéndice	24

Puntos a Destacar 2T21

- ❖ Estamos muy satisfechos con los resultados del 2T21, especialmente tomando en cuenta el entorno económico actual y el impacto de la pandemia en la economía mundial. Los ingresos totales de la Compañía fueron de \$510 millones de pesos durante el 2T21, una variación de 34.9% comparado con el mismo periodo del año anterior y 32.8% vs 1T21, mientras que la utilidad de operación incrementó más del doble, para alcanzar \$108 millones de pesos. La utilidad neta fue positiva por \$9 millones de pesos, en comparación con la pérdida del año pasado
- ❖ Durante el 2T21, se concretó una operación adicional de *lending as a service* (eliminando efectivamente el riesgo de crédito), donde Mexarrend continúa sirviendo a esta porción del portafolio que, para efectos de reporte, se define como “Portafolio Administrado”. Las operaciones realizadas mediante este producto suman \$586 millones de pesos al cierre del 2T21.
- ❖ El total de activos de la Compañía disminuyó en 2.2% o \$254 millones de pesos comparado con el mismo trimestre del año anterior, principalmente por movimientos en la posición de efectivo, cuentas por cobrar y posición en derivados del 2T20 al 2T21.
- ❖ La cartera vencida ha mostrado una tendencia estable desde finales de 2020, manteniéndose en 6.3% durante el trimestre y demostrando la efectividad de las estrategias implementadas durante los meses más complicados de la pandemia COVID-19 para gestionar el portafolio de la Compañía.
- ❖ Durante el trimestre, se cerraron las primeras operaciones de “*Value Green Lease*” por un monto de \$8 millones de pesos. El producto está enfocado en activos productivos responsables con el medio ambiente y va de la mano con el compromiso de Mexarrend de ser un agente positivo de cambio en el tema de sostenibilidad.
- ❖ Durante el 2020 y los 6M21, Mexarrend continuó y profundizó el proceso de digitalización de sus procesos clave y, al día de hoy, todas las operaciones provenientes de nuestras alianzas *vendor*, así como nuestros clientes de Pequeñas y Medianas Empresas (“PyMEs”) se llevan a cabo de manera 100% digital. En este sentido, el proceso de *on-boarding* y CRM (*Customer Relationship Management*) están 100% digitalizados y operando, lo que nos ha llevado a eficientizar los tiempos de respuesta con el cliente.
- ❖ En el trimestre pasado, hubo un efecto positivo en el Capital Contable de Mexarrend derivado de la capitalización por \$10 millones de dólares por los tres grupos de accionistas. Aunado a lo anterior, y gracias a un tipo de cambio USD/MXN más estable, las variaciones dentro de la cuenta del ORI (Otros Resultados Integrales) disminuyeron \$346 millones del 2T20 al 2T21.
- ❖ Centeo, *joint venture* entre Mexarrend y Zinobe, se encuentra en fase de implementación de varios proyectos piloto, con lo cual, dada la tecnología de Zinobe y nuestro conocimiento y experiencia en el mercado mexicano, brindará una oferta digital de valor agregado para el ecosistema de las PyMEs en nuestro país.

- ❖ Durante el 2T21, Mexarrend continuó con la implementación de una serie de iniciativas para enfrentar la contingencia generada por el COVID-19, asegurando así la continuidad y eficiencia de las operaciones de la Compañía y manteniendo el bienestar de sus empleados.

Eventos Relevantes

2T21

Mexarrend anunció el cambio de su clave de pizarra en la Bolsa Mexicana de Valores de “DOCUFOR” A “MEXAMX”

El 22 de abril del 2021, Mexarrend comenzó su solicitud ante la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), el Indeval y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) para que, debido al cambio de denominación social aprobado por los accionistas de Mexarrend, se realice el cambio de la clave de pizarra conforme a la cual cotizan sus valores. Los valores cotizan hoy en día bajo la nueva clave “MEXAMX” para el programa de CEBUREs.

Mexarrend concluye exitosamente la renovación de su Programa de Certificados Bursátiles (“CEBUREs”) por un monto de hasta \$2,000 millones de pesos

El 7 de mayo del 2021, Mexarrend renovó de manera exitosa su programa de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo por hasta \$2,000 millones de pesos bajo su clave de pizarra “MEXAMX” en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) con una vigencia de 5 años.

El programa obtuvo una calificación de “F2 (mex)” por parte de Fitch y de “HR2” por parte de HR Ratings.

Mexarrend anuncia el lanzamiento de su primer producto sustentable: *Value Green Lease*

El 8 de junio del 2021, Mexarrend anunció el lanzamiento de su primer producto sustentable: *Value Green Lease*. La idea del producto nace de la convicción de Mexarrend en ser un agente de cambio en el mercado, buscando tener un impacto ambiental positivo y comprometiéndose a ayudar en la reducción de emisiones de CO2.

El *Value Green Lease* es un producto con tasas y plazos preferenciales enfocado en activos productivos responsables con el medio ambiente, como vehículos eléctricos e híbridos, plantas de tratamiento de agua, paneles solares o máquinas recicladoras, entre muchos otros.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	2T20	2T21	Var. %	6M20	6M21	Var. %
Total Ingresos	378	510	34.9	763	895	17.3
Costo de Ventas	260	345	32.7	515	636	23.5
Utilidad Bruta	118	165	39.8	248	259	4.4
Margen Bruto	31.2%	32.3%	110pbs	32.5%	28.9%	(360)pbs
Gastos de Operación	71	57	(19.7)	147	119	(19.0)
Utilidad de Operación	47	108	129.7	101	140	38.6
Margen de Operación	12.4%	21.1%	870pbs	13.2%	15.6%	240pbs
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	2	2	-	4	5	25.0
Resultado Integral de Financiamiento	(62)	(124)	(100.0)	(90)	(157)	(74.4)
Utilidad Antes de Impuestos	(17)	(18)	(5.9)	7	(22)	(414.3)
Impuestos	(2)	(27)	NM	1	(38)	NM
Utilidad Neta	(15)	9	160.0	6	16	166.6
Margen Neto	(3.9)%	1.7%	560pbs	0.8%	1.8%	100pbs
Indicadores Operativos				6M20	6M21	Var.%
Portafolio Total				8,889	9,718	9.3
Arrendamiento				8,225	9,327	13.4
Crédito y Factoraje				606	342	(43.6)
Servicios				58	49	(15.5)
Portafolio Administrado (lending as a service)				-	586	-
Índice Cartera Vencida				5.9%	6.3%	40pbs
Portafolio Bienes Raíces				1,277	1,261	(1.2)
Activos Productivos Netos ¹				10,166	11,565	13.8
Razones Financieras				6M20	6M21	Var.%
R O A A (anualizado)				0.1%	0.3%	20pbs
R O A E* (anualizado)				0.9%	1.9%	100pbs
Deuda Financiera* / Capital*				5.3x	4.5x	(0.8)x
Capitalización* (Capital* / Activos Totales*)				14.3%	16.6%	230pbs
Capital* / Portafolio Total				17.0%	18.8%	180pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total				92.5%	96.0%	350pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*				1.1x	1.2x	0.1x
Activo Circulante / Pasivo Circulante				1.9x	1.4x	(0.5)x

¹Activos Productivos Netos es igual a la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.

*Razones financieras sin contar los efectos generados por las variaciones en el tipo de cambio del trimestre y año debido a las coberturas de la deuda y eliminando el efecto del ORI en el Capital Contable.

Mensaje del Director General

Durante los últimos trimestres hemos trabajado internamente para que Mexarrend sea una empresa cada vez más innovadora en sus productos y en sus procesos. Por ello, durante el segundo trimestre, completamos nuestro proceso de *on-boarding* digital para todos nuestros productos y estamos trabajando en mejorar la experiencia con nuestros clientes en cada interacción que tengamos con ellos.

Asimismo, en cuestiones de fondeo, renovamos nuestro programa de CEBUREs listado en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) por \$2,000 millones de pesos, donde hemos sido capaces de renovar nuestros vencimientos a corto plazo de manera exitosa por varios años, lo que demuestra la buena reputación de Mexarrend en el mercado nacional.

Siguiendo con el compromiso de ser una empresa más sostenible, lanzamos nuestro primer producto dirigido a proyectos verdes denominado “*Value Green Lease*”. Estamos seguros de que este producto beneficiará a muchos clientes en el mercado que, como Mexarrend, están comprometidos con el medio ambiente y con construir un país mejor y más equitativo.

La cartera sigue manteniéndose estable, demostrando la fortaleza de nuestros clientes y el éxito de nuestro programa de alivio “Plan Cero”, el cual se implementó durante la pandemia del COVID-19 y finalizó desde el trimestre anterior. Estamos comprometidos con seguir apoyando a nuestros clientes actuales y a seguir otorgando financiamientos a las empresas que estén posicionadas para la recuperación económica de la que hemos visto señales sobre todo en el último mes.

Con respecto a la alianza que hicimos con Zinobe en Centeo, estamos en fase de implementación de varios proyectos piloto en puerta y estamos convencidos que tendremos una oferta digital de valor agregado para el ecosistema de las PyMEs en nuestro país.

Este trimestre estuvo marcado por una reactivación económica más lenta de la que se tenía pronosticada inicialmente. Estamos cautelosos de lo que resta del año, pero creemos que el dinamismo que ha presentado la economía de Estados Unidos y el haber pasado el periodo de elecciones que traía incertidumbre en algunas decisiones de inversión, presentará mayores niveles de originación en la segunda mitad del año. Como siempre lo hemos hecho, seguimos nuestros procesos de análisis para identificar las mejores oportunidades en las industrias y empresas que han demostrado mayor resiliencia en los últimos meses.

Asimismo, en la Compañía estamos tomando las medidas necesarias para cuidar a nuestro equipo de colaboradores, teniendo como prioridad su bienestar y el de sus familias. Como lo hemos reportado, desde el inicio de la pandemia hemos podido trabajar total y parcialmente de manera remota sin ninguna interrupción en nuestras operaciones.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Mexarrend Digital

En los últimos dos años, Mexarrend ha enfocado sus inversiones en innovación y tecnología para mejorar y acelerar los productos que ofrece a través del desarrollo de procesos basados en la digitalización. Por ello, tenemos como objetivo durante el 2021 llevar su ejecución con base en las mejores prácticas del mercado y de una manera más eficiente en todas las etapas desde que el cliente solicita el producto seleccionado hasta la resolución de dicha solicitud.

Durante el 2020 y 2021, Mexarrend, a través de su programa de innovación, ha acelerado y diseñado una plataforma de gestión totalmente automatizada para que, en menor tiempo, cada uno de nuestros clientes reciba una respuesta ante sus solicitudes de financiamiento. Gracias a esta innovación, desde abril de 2021 esta plataforma está disponible en todos los productos que Mexarrend ofrece a sus clientes. A través de ella, el cliente puede realizar sus solicitudes o consultas del estatus en que se encuentra su solicitud de arrendamiento o crédito por medio de cualquier dispositivo electrónico, llevando nuevamente a Mexarrend a la vanguardia de innovación ante su prioridad: la atención al cliente.

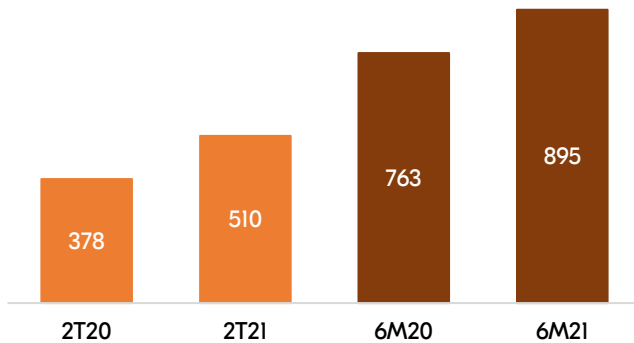
Durante el 2T21 comenzó la segunda fase del desarrollo de Mexarrend Digital, en la cual se llevó a cabo la implementación de mejoras en la plataforma con el fin de que ésta sea más fácil de utilizar tanto para clientes como para colaboradores de Mexarrend. Asimismo, se continúa trabajando en la automatización y mejoramiento de procesos internos para eficientizar la generación de reportes, esto mediante el ERP y el *Data Warehouse* (“DWH”).

En resumen, al segundo trimestre del 2021, Mexarrend cuenta con las etapas de *on-boarding* y CRM completamente digitalizadas y operando, así como el DWH de forma que automatiza y agrega valor en la toma de decisiones. Para el resto del 2021, se completarán los proyectos de ERP (*Enterprise Resource Planning*), *Credit Score* y ‘Plataforma Para Fondadores’, entre otros.

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos



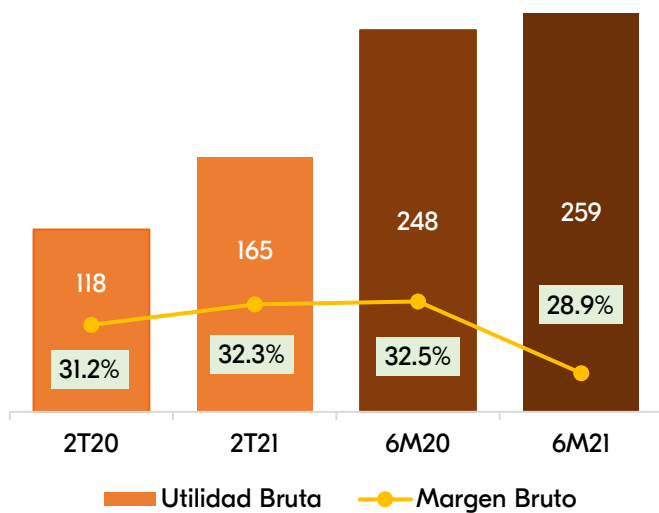
De manera acumulada, los ingresos totales de Mexarrend incrementaron 17.3% con respecto al mismo periodo del año anterior o \$132 millones de pesos. Los ingresos por intereses representaron 83.6% de los ingresos totales o \$749 millones de pesos, mientras que la línea de arrendamiento operativo representó el resto. De manera trimestral, la línea de ingresos incrementó 34.9% vs el 2T20 y 32.8% vs 1T21.

Costo de Ventas

El total de costo de ventas del trimestre aumentó un 32.7% respecto al 2T20, lo cual se explica por el incremento en el portafolio trimestre contra trimestre y su respectivo costo de financiamiento.

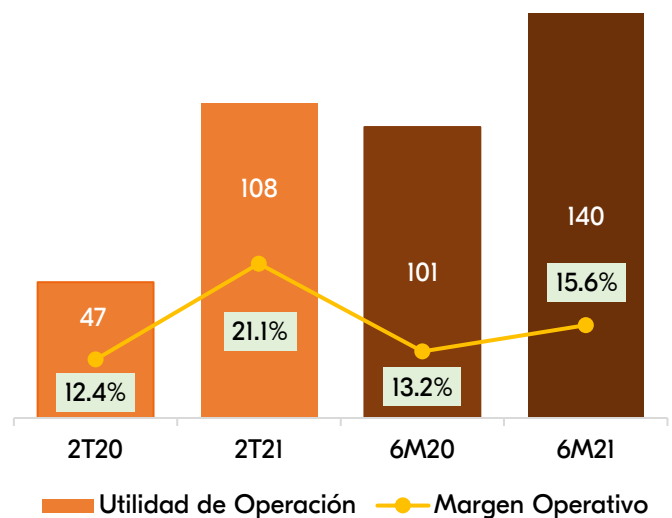
Utilidad Bruta

en millones de pesos



Utilidad de Operación

en millones de pesos



Durante el 2T21, se presentó un incremento de 39.8% en la utilidad bruta, comparado con el mismo periodo del 2020. El incremento se explica principalmente por la reactivación económica. Gracias al incremento en utilidad bruta y a una mejora en los gastos operativos de \$14 millones de pesos, la Compañía muestra un incremento en la utilidad de operación de 129.7%, comparado con el mismo periodo del 2020.

Resultado Integral de Financiamiento

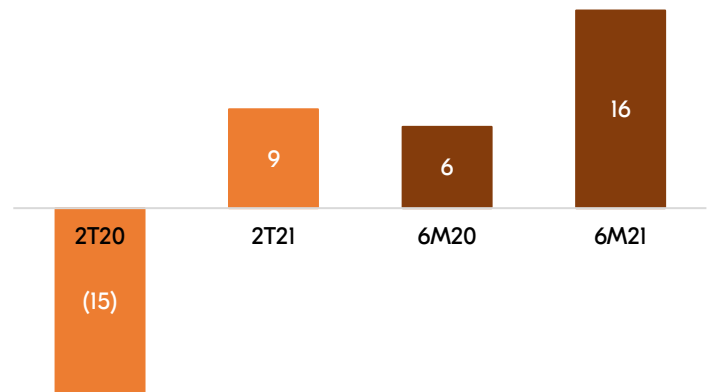
El resultado integral de financiamiento aumentó \$62 millones de pesos o 100% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Las líneas que representaron mayor variación fueron: 1) ingresos por intereses, 2) primas de instrumentos financieros derivados y 3) gastos por intereses (derivado de la posición de caja durante el 2T20).

Mexarrend disminuyó su posición de efectivo con el objetivo de eficientizar sus niveles de caja, sin embargo, se mantuvo un nivel sano durante el trimestre. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la Compañía durante el 2021, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia.

Utilidad Neta

en millones de pesos

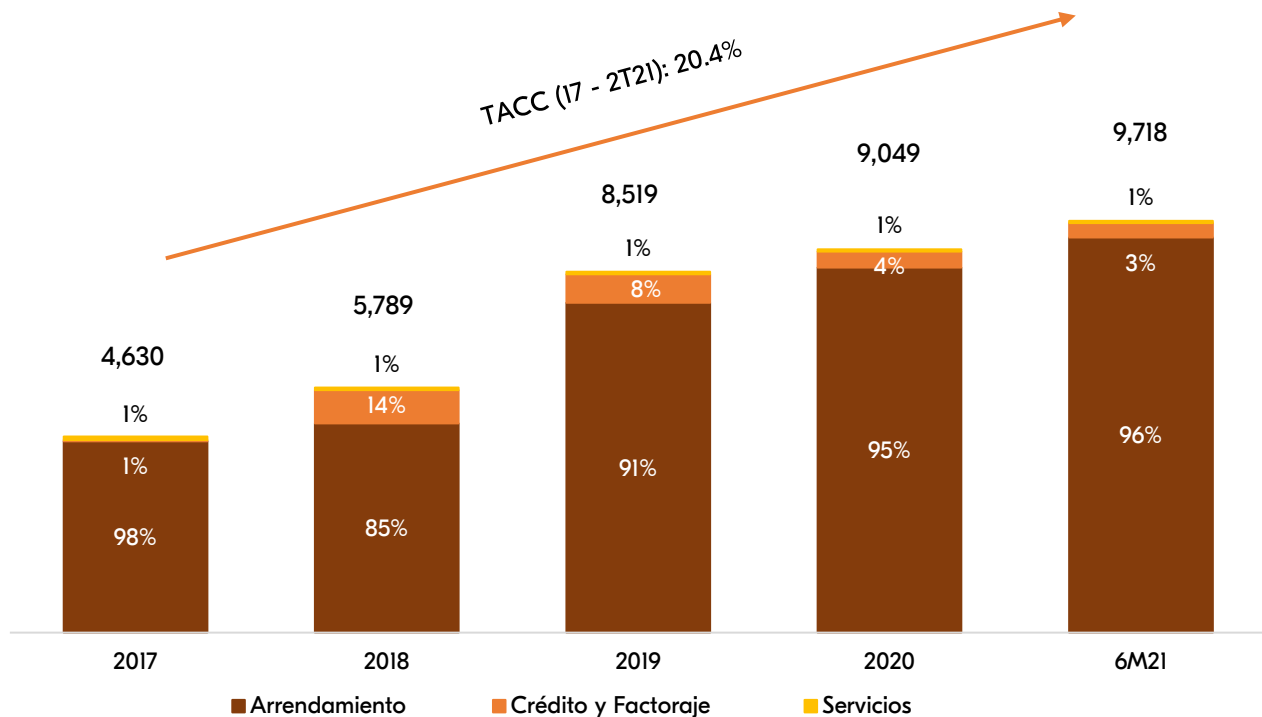
El 2T21 presentó una utilidad neta de \$9 millones de pesos, \$24 millones de pesos por arriba de la pérdida de \$15 millones en el 2T20. Lo anterior es el resultado del resiliente modelo de negocio y perfil de riesgo conservador que se adoptó ante la pandemia.



Portafolio de Mexarrend*

en millones de pesos

Al cierre de junio de 2021, el portafolio total creció un 9.3% vs 2T20, alcanzando los \$9,718 millones de pesos. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.



*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

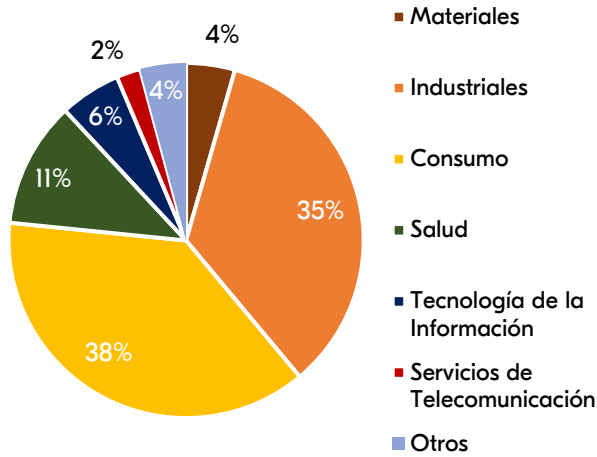
Diversificación del Portafolio

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación.

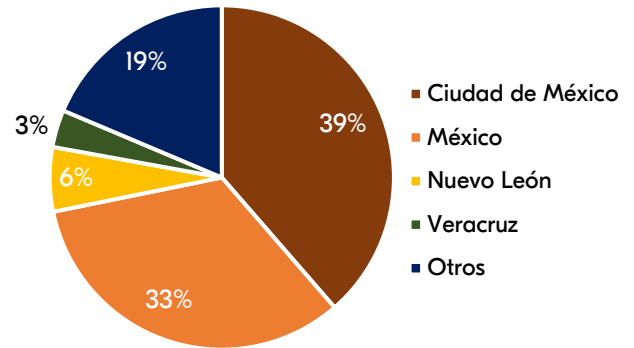
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio” tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

Nuestra fuerza de ventas opera a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales en la Ciudad de México y, actualmente, se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región Norte.

Por Industria

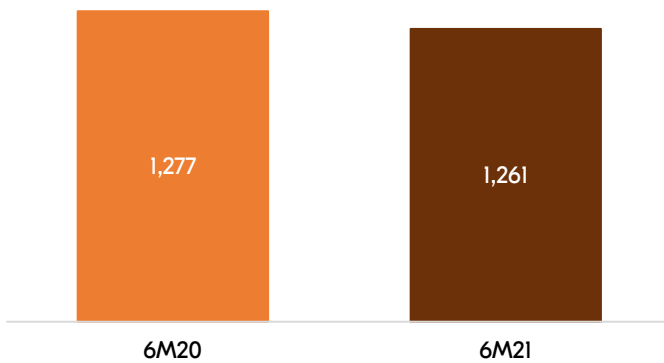


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 30 de junio de 2021, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,261 millones de pesos en comparación con \$1,277 millones de pesos al 30 de junio de 2020, lo que representa un decremento de 1.2%, como resultado de una exitosa venta de cartera dentro del portafolio de Bienes Raíces. Al 2T21, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 10.9% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Composición de Clientes del Portafolio

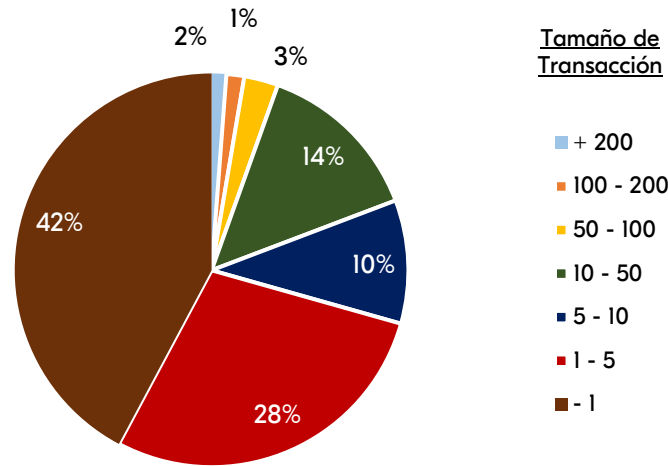
en millones de pesos

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS, por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 2T21:

Sector	Monto		%			Monto		%	
	2T20	2T21	2T20	2T21		2T20	2T21	2T20	2T21
Energía	7	36	0.1	0.4	Energía	7	36	0.1	0.4
Materiales	464	432	5.2	4.4	Materiales	464	432	5.4	4.4
Industriales	2,957	3,351	33.3	34.5	Bienes de Capital	982	1,014	11.0	10.4
					Servicios Comerciales y Profesionales	865	829	9.7	8.5
					Transporte	1,110	1,508	12.5	15.5
Consumo	3,336	3,228	37.5	33.2	Automóviles y Componentes	112	98	1.3	1.0
					Bienes Duraderos y Confección	871	831	9.8	8.5
					Servicios al Consumidor	571	575	6.4	5.9
					Medios	1,118	1,306	12.6	13.4
					Venta al Menudeo	664	419	7.5	4.3
Otros Consumo	480	432	5.4	4.4	Venta de Alimentos y Productos	234	186	2.6	1.9
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	236	228	2.7	2.3
					Productos del Hogar y Personales	10	18	0.1	0.2
Salud	917	1,115	10.3	11.5	Equipo y Servicios Médicos	896	1,100	10.1	11.3
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	21	15	0.2	0.2
Financieras	195	269	2.2	2.8	Bancos	0	1	0.0	0.0
					Servicios Financieros Diversificados	188	150	2.1	1.5
					Seguros	6	119	0.1	1.2
Tecnología de la información	414	543	4.7	5.6	Software & Servicios	391	525	4.4	5.4
					Tecnología, Hardware & Equipo	23	16	0.3	0.2
					Semiconductores y Equipos	0	0	0.0	0.0
Servicios de Telecomunicación	61	212	0.7	2.2	Servicios de Telecomunicación	61	212	0.7	2.2
Servicios	0.0	18	0.0	0.2	Servicios	0	18	0.0	0.2
Bienes Raíces	59	82	0.7	0.8	Bienes Raíces	59	82	0.8	0.9
Total	8,889	9,718	100	100	Total	8,889	9,718	100	100

Distribución de Clientes por Tamaño de Transacción

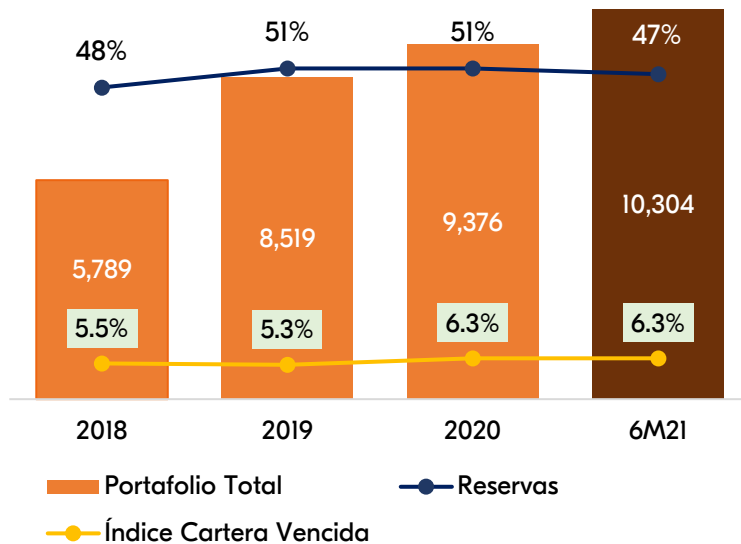
en millones de pesos



Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 94% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones de pesos, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

Índice de Cartera Vencida

en millones de pesos

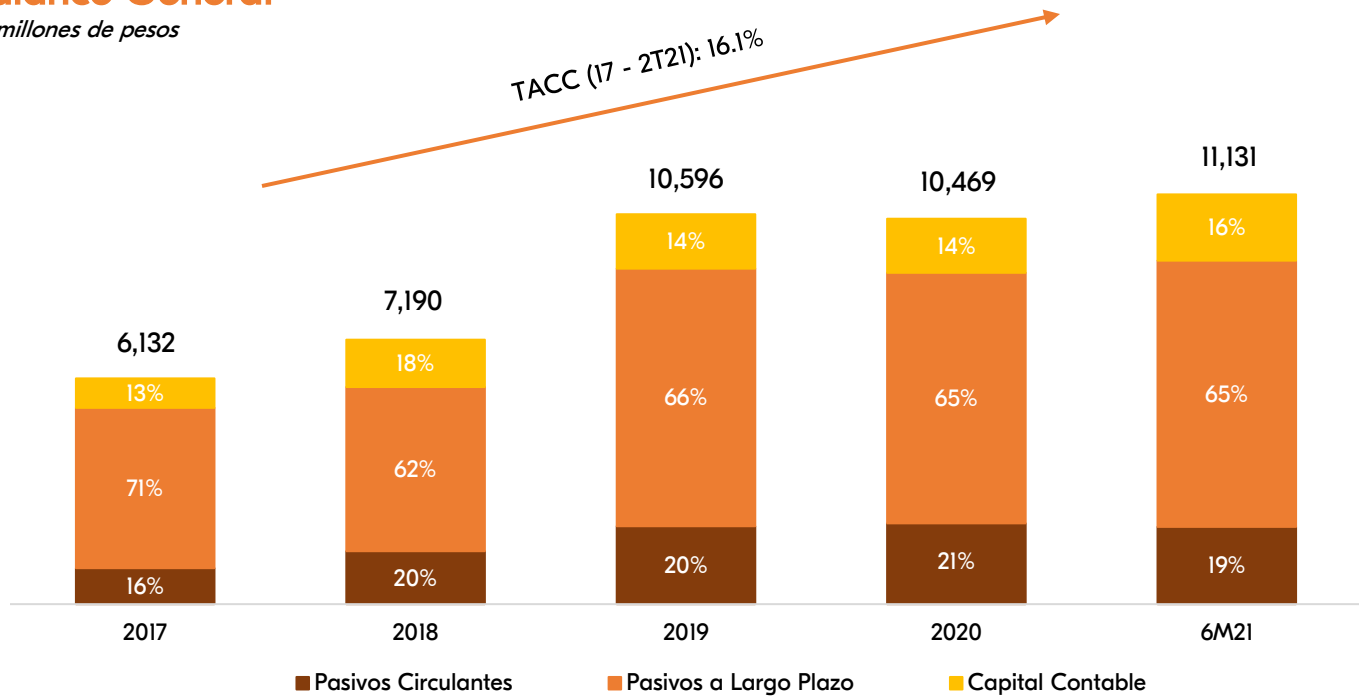


La cartera vencida al 30 de junio de 2021 se mantuvo estable a comparación del cierre de 2020, representando el 6.3% de la Cartera Total, lo que refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación con la Cartera Administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$302 millones de pesos, lo que representa el 47% del monto de Cartera Vencida. El monto de reserva se revisa de manera trimestral con nuestro auditor y está en cumplimiento con la IFRS 9.

Balance General*

en millones de pesos



*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

Los activos totales al 30 de junio de 2021 tuvieron un incremento con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020 de 6.3%, sumando \$11,131 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$1,065 millones de pesos al cierre de junio de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2020.

El pasivo total de la Compañía decreció \$911 millones de pesos o 8.9% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$9,336 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo se mantuvieron prácticamente iguales, mientras que los de largo plazo decrecieron \$911 millones de pesos (principalmente derivado de movimiento en el tipo de cambio USD/MXN afectando la deuda en dólares, misma que está totalmente cubierta).

Mexarrend muestra un perfil de deuda adecuado con aproximadamente el 85% de los vencimientos de los pasivos financieros en el largo plazo. Este perfil de vencimientos es conservador y provee gran flexibilidad operativa. Mexarrend continuará con la administración activa de sus pasivos.

Impacto de Coberturas en el Balance General

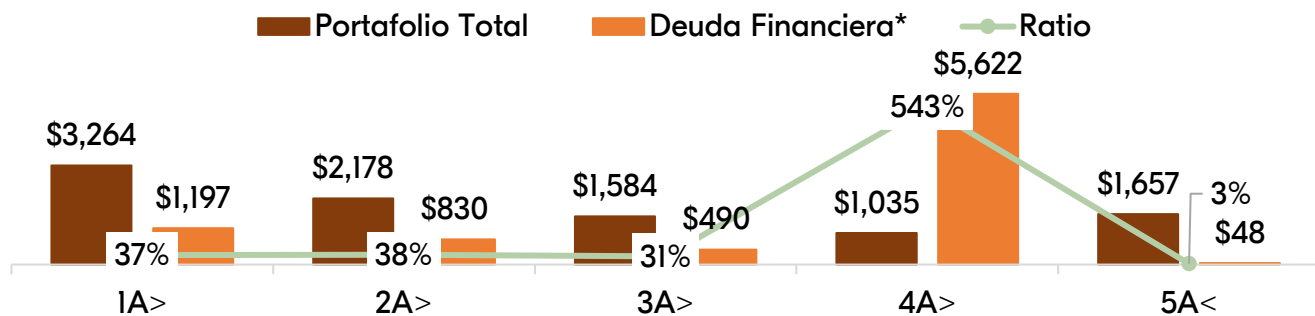
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés). Dichos instrumentos se registran a su valor razonable en el Balance General dentro del Activo y su contra cuenta, Otros Resultados Integrales (“ORI”), dentro del Capital Contable de la Compañía.

Las pérdidas cambiarias operativas por la depreciación en el tipo de cambio se registran en el Estado de Resultados dentro del costo integral de financiamiento y son neutralizadas con la valuación de los instrumentos financieros derivados. Dicha valuación se registra como partida complementaria de la utilidad o pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y su contra cuenta es el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía.

Al 30 de junio del 2021, la valuación de instrumentos financieros que neutraliza la pérdida cambiaria operativa fue mayor al cambio en valor razonable de los instrumentos financieros derivados registrados en el Activo, por lo que resultó en un saldo negativo en el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía. Dicho efecto fue menor al reflejado en el 2T20 dada la apreciación en el tipo de cambio durante el último trimestre.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera

en millones de pesos



Nota: Amortizaciones de principal considerando coberturas. El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$727 millones al cierre del periodo. La Deuda Financiera considera el efecto de las coberturas.

La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$9,718 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$8,187 millones de pesos, mostrando una cobertura adecuada y fortaleza en el Balance.

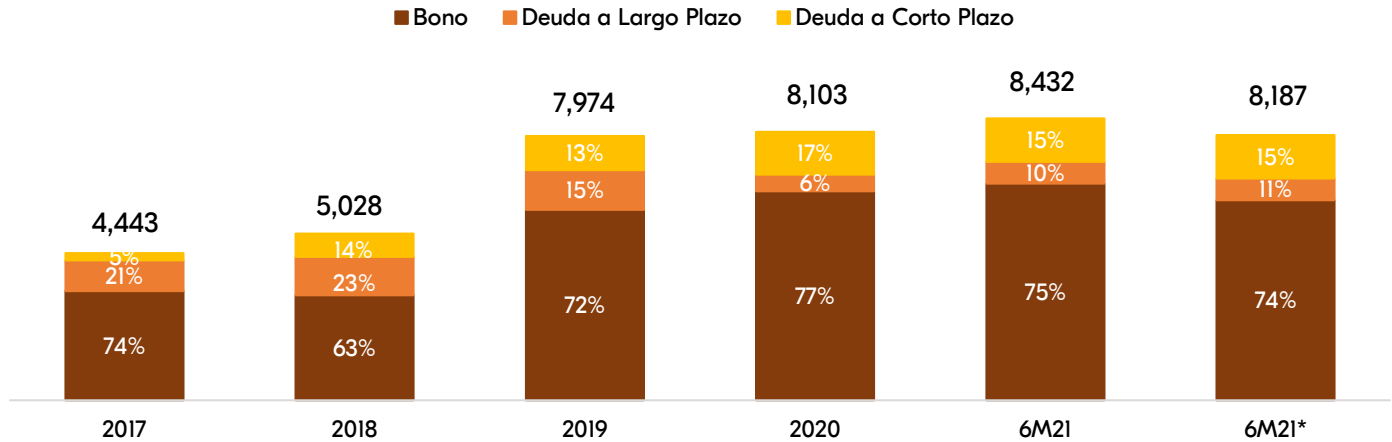
Con la emisión del bono en el mes de julio del 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones en costo y plazo, y diversificando las fuentes de fondeo.

Se han comunicado al mercado las diferentes líneas de crédito que ha asegurado Mexarrend durante los últimos trimestres (considerando el entorno volátil en el que nos encontramos), mostrando solidez financiera, reputacional y credibilidad en temas de sostenibilidad.

Los vencimientos de deuda con un plazo menor a un año que se muestran en la gráfica anterior representan, en su mayoría (aproximadamente \$1,000 millones de pesos), el programa de CEBUREs a corto plazo, en el cual participamos desde 2006 y hemos sido capaces de renovar de manera continua. El resto de los vencimientos corresponde a las amortizaciones de los financiamientos bilaterales con los que cuenta la Compañía.

Composición de la Deuda Financiera (CP, LP y Bono Internacional 2024)

en millones de pesos

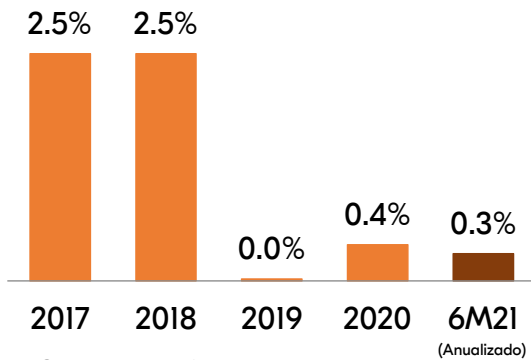


*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para impulsar el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 15% de la deuda a corto plazo. De los vencimientos a corto plazo, la mayoría corresponde al programa de CEBUREs en el mercado de capitales local, en el cual hemos participado por más de 15 años. Durante el año pasado y los primeros dos trimestres de 2021, fuimos capaces de refinanciar dichos vencimientos, a pesar del entorno adverso en los mercados, con fuerte sobredemanda. La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio del 2019, que consiste en un pago *bullet* en el 2024, el cual se encuentra cubierto ante variaciones en el tipo de cambio en su totalidad. Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$8,187 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 74% de nuestras obligaciones financieras totales.

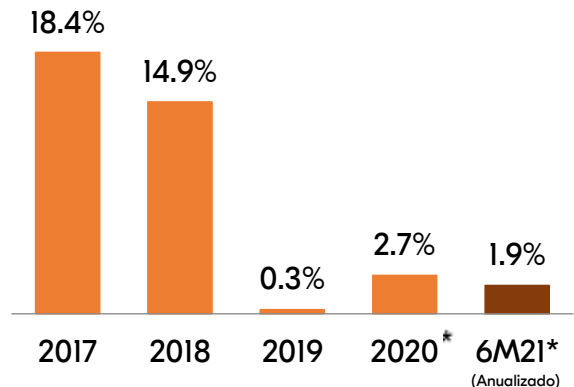
Indicadores Financieros

ROAA



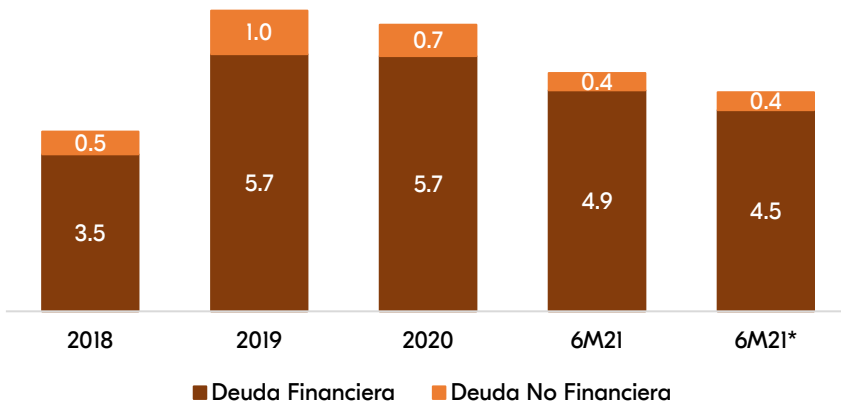
*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

ROAE



Al cierre de junio de 2021, el ROAA y el ROAE* fueron de 0.3% y 1.9%, respectivamente (considerando el efecto de las coberturas cambiarias para el ROAE). Lo anterior muestra una tendencia estable a pesar de la lenta reactivación económica derivado de la pandemia de COVID-19.

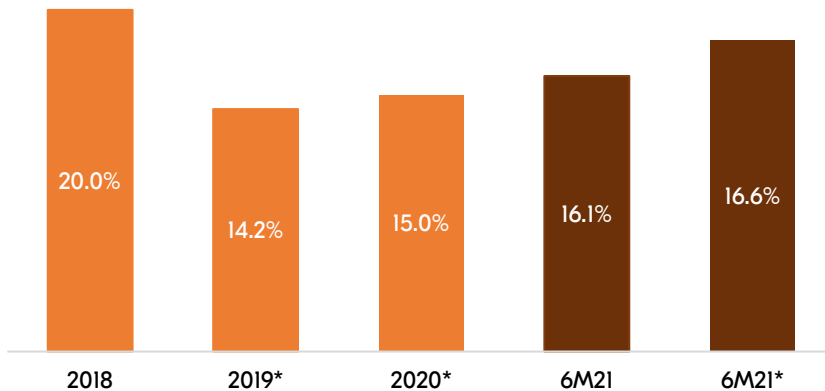
Índice de Apalancamiento



El índice de apalancamiento financiero al segundo trimestre del 2021, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 4.5x. Como se explicó anteriormente, las obligaciones de deuda en dólares se encuentran debidamente cubiertas y los montos a pagar se convierten a un tipo de cambio cercano a los \$19.00 MXN/USD.

*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Índice de Capitalización



El índice de capitalización al cierre del 2T21 fue de 16.1%, mismo que se ve afectado por el ORI en la cuenta de capital. Aislando dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 16.6%.

El resultado del año sigue reflejando el uso de los recursos obtenidos por el bono emitido en julio del 2019, donde la utilidad del nuevo portafolio se irá presentando gradualmente en los próximos trimestres.

*Nota: No considera los efectos de la valuación de las coberturas de los instrumentos derivados.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales

Global

	2019	2020	2T21
S&P Global	BB-	B	B
FitchRatings	BB-	B+	B+

Local

	2019	2020	2T21
 HR Ratings	HR A	HR A	HR A
FitchRatings	BBB+	BBB+	BBB+

El 7 de junio de 2021, Fitch Ratings ratificó la calificación de “B+” con perspectiva negativa para Mexarrend, derivado de la lenta recuperación económica por la pandemia del COVID-19. A pesar de ello, Mexarrend cuenta con un perfil de deuda adecuado y flexible, además de estar en proceso de negociación para la apertura de nuevas líneas de crédito que se adecúen a las necesidades de la Compañía.

El 12 de abril de 2021, HR Ratings ratificó la calificación de “HR A” para Mexarrend, derivado de la estabilidad financiera mostrada a pesar de la pandemia, donde la Compañía mostró una posición adecuada de solvencia e indicadores de morosidad bajos.

Adicionalmente, durante el 4T20 obtuvimos una calificación por parte de HR Ratings como Administrador Primario de “HR AP3+” con perspectiva estable, reconociendo la calidad de los procesos de originación, cobranza y servicio de nuestra cartera en general.

Sostenibilidad

En el mes de marzo del 2021, se publicó el primer Reporte de Sostenibilidad de Mexarrend, donde se detallan todas las iniciativas, logros, métricas y objetivos que tenemos como organización para seguir fortaleciendo nuestros esfuerzos y así mejorar de una manera continua en este frente. Para leer el Reporte completo favor de acceder a la siguiente liga: [Reporte de Sostenibilidad](#)

En lo que va del 2021, obtuvimos por segundo año consecutivo por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, que reconoce las iniciativas con las que cuenta la Compañía en los cinco pilares en los que se basa este reconocimiento: 1) vínculo con la comunidad, 2) medio ambiente, 3) ética y gobierno corporativo, 4) calidad de vida y 5) gestión de la responsabilidad social. Reiteramos nuestro compromiso para seguir fortaleciendo estos importantes pilares que contribuyen al éxito y reconocimiento de Mexarrend.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2021 se ratificó la relación con la ONU, generando una relación por tres años, acordando una aportación anual para la contribución de educación en algunos de los estados más necesitados de México, como lo son Guerrero, Chiapas y Oaxaca. Nuestras iniciativas consideran a la educación como uno de los pilares más relevantes para la generación de bienestar en el largo plazo.

Como se mencionó en el trimestre anterior, seguimos trabajando en la implementación del Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), el cual pretende identificar, evaluar y monitorear riesgos socioambientales como parte del negocio de financiamiento, además de generar nuevas oportunidades de negocio con clientes existentes y futuros en materia de sostenibilidad. Por ejemplo, uno de los resultados obtenidos gracias a la implementación del sistema es que únicamente el 2% de nuestras operaciones generadas desde febrero de 2020 a junio de 2021 se encuentran categorizadas con un riesgo socioambiental alto, lo que demuestra el compromiso de Mexarrend para generar un portafolio de clientes con un mayor enfoque en el cuidado del medio ambiente.

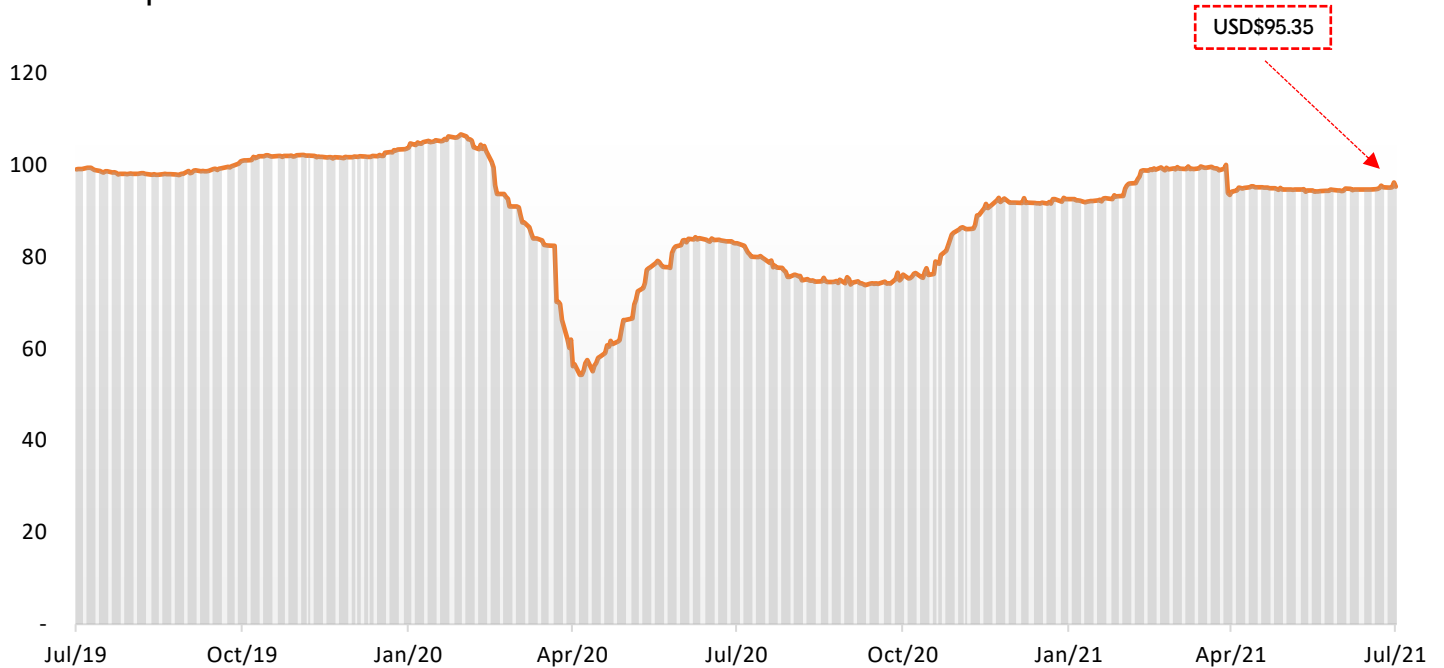
Además, durante el mes de abril del 2021 se conformó el Comité de Mujeres en Mexarrend, el cual pretende enfatizar la participación activa de las mujeres desde una perspectiva auténtica, resaltando la importancia de su quehacer no solo en la sociedad, sino potencializando su labor empresarial. Esta iniciativa busca contribuir a uno de los Objetivos de Desarrollo Social ("ODS") establecidos por la Organización de las Naciones Unidas: El objetivo de Igualdad de Género.

Finalmente, durante junio de 2021, mes en el que se celebra el Día Mundial del Medio Ambiente, Mexarrend anunció el lanzamiento de su primer producto sustentable: *Value Green Lease*. La idea del producto nace de la convicción de Mexarrend de ser un agente de cambio en el mercado, buscando tener un impacto ambiental positivo y comprometiéndose a ayudar en la reducción de emisiones de CO2.

El *Value Green Lease* es un producto con tasas y plazos preferenciales, enfocado en activos productivos responsables con el medio ambiente, como vehículos eléctricos e híbridos, plantas de tratamiento de agua, paneles solares, máquinas recicladoras, entre muchos otros.

Desempeño del Bono (DOCUFOR 2024)

A continuación, se muestra el desempeño del bono emitido en julio de 2019 a un plazo de 5 años (2024) por \$300 millones de dólares y cupón de 10.25%. El desempeño reciente del bono se vio impactado por la volatilidad e incertidumbre de los mercados debido a la pandemia del COVID-19. Dicho esto, muestra un fuerte repunte desde su mínimo durante el 2T20.



Fuente: Bloomberg, con información al cierre del mercado del 23 de julio del 2021.

¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?

Componentes clave del Estado de Resultados y del Balance General de Mexarrend

<p>Ingresos Totales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intereses en Arrendamiento Capitalizable → Incluyen el interés acumulado en los pagos de arrendamiento de capital y ventas de la cartera. • Financiamiento de Equipo → El equipo financiado bajo un plan de pago a plazos, incluye tanto el interés como el principal de la deuda. • Arrendamiento Operativo → Incluye: (i) los ingresos por concepto de alquileres provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles de ICI, (ii) los ingresos por alquileres asociados con el arrendamiento operativo de ARG y (iii) los honorarios por ciertos servicios de mantenimiento y seguros.
<p>Costos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Costo por Intereses → Incluye los costos de fondeo de los activos arrendados bajo todo nuestro capital, arrendamientos operativos, renta de servicios de transporte y otros servicios relacionados. • Costo por Operaciones de Crédito → Incluye el costo del equipo que fue comprado como parte de nuestro negocio de financiamiento de equipo. • Depreciación de Activos bajo Arrendamientos Operativos → La depreciación del activo inmobiliario que ICI alquila y la depreciación de todos los equipos de arrendamiento operativo arrendados por ARG como parte de <i>renting</i>.
<p>Balance General (Activos)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cuentas por Cobrar → Representa la inversión neta en arrendamientos. • Otros Activos (Largo Plazo) → Principalmente depósitos en garantía. • Inmuebles, Mobiliario y Equipo – Neto → Incluye las propiedades del negocio de Bienes Raíces derivadas de ICI y otros equipos de la Compañía.

Estado de Resultados Consolidado Al 30 de junio de 2021

millones de pesos

	2T20	2T21	Var.%	6M20	6M21	Var.%
INGRESOS						
Intereses en Arrendamiento Capitalizable	293	444	51.5	611	749	22.6
Financiamiento de Equipo	-	-	-	4	-	-
Arrendamiento Operativo y Otros	85	66	(22.3)	148	146	(1.4)
Total Ingresos	378	510	34.9	763	895	17.3
COSTOS						
Costos por Intereses	219	315	43.8	441	562	27.4
Costo por Operaciones de Crédito	-	-	-	4	-	-
Depreciación de Arrendamiento Operativo	41	30	(26.8)	70	74	5.7
Costos Totales	260	345	32.7	515	636	23.5
UTILIDAD BRUTA	118	165	39.8	248	259	4.4
Gastos de Ventas	7	12	71.4	19	21	(10.5)
Gastos Administrativos	46	47	2.2	93	94	1.1
Estimación de Cuentas Incobrables	18	(2)	(111.1)	35	4	(88.5)
Gastos Operativos	71	57	(19.7)	147	119	(19.0)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	47	108	129.7	101	140	38.6
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	2	2	-	4	5	25.0
Ingresos por Intereses	(20)	(4)	80.0	(48)	(7)	85.4
Gastos por Intereses	52	24	(53.8)	107	45	(57.9)
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	(362)	(238)	34.3	1,360	(44)	(103.2)
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	350	263	(24.9)	(1,410)	39	97.2
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	42	80	90.5	81	125	54.3
Gastos Extraordinarios	-	(1)	-	-	(1)	-
Resultado Integral de Financiamiento	62	124	100.0	90	157	74.4
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(17)	(18)	(5.88)	7	(22)	(414.3)
Impuestos a la Utilidad	(2)	(27)	NM	1	(38)	NM
UTILIDAD NETA	(15)	9	160.0	6	16	166.6

Balance General Consolidado Al 30 de junio de 2021

millones de pesos

ACTIVOS	6M20	6M21	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,462	727	(50.3)
Cuentas por Cobrar	2,368	2,166	(8.5)
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(266)	(302)	(13.5)
Impuestos por Recuperar	271	193	(28.8)
Deudores Diversos	2	5	150.0
Otros Activos	140	170	21.4
Activos para Venta	21	8	(61.9)
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	3,998	2,967	(25.8)
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,745	1,813	3.9
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4,268	5,535	29.7
Otros Activos	93	109	17.2
Derivados	790	156	(80.3)
Impuestos Diferidos	257	317	23.3
Activos Intangibles	234	234	-
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	7,387	8,164	10.5
ACTIVOS TOTALES	11,385	11,131	(2.2)
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,177	1,198	1.8
Cuentas por Pagar	13	182	NM
Acreeedores Varios	899	695	(22.7)
Acreeedores Partes Relacionadas	14	13	(7.1)
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	-	15	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,103	2,103	-
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a Largo Plazo	8,144	7,234	(11.2)
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	8,144	7,234	(11.2)
TOTAL PASIVOS	10,247	9,337	(8.9)
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital Social	1,323	1,530	15.7
Utilidades Retenidas	184	277	50.5
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(375)	(29)	92.3
Utilidad Neta del Año Actual	6	16	166.6
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,138	1,794	57.6
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	11,385	11,131	(2.2)

Apéndice

Glosario de Métricas

- **Activos Productivos Netos** — Calculado como la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.
- **Índice de Cartera Vencida** — Calculado como la Cartera Vencida de la Cartera Total¹ / Cartera Total.
- **ROAA** — Calculado como la Utilidad Neta Consolidada / Activo Total Promedio de los últimos 12 meses.
- **ROAE*** — Calculado como la Utilidad Neta Consolidada / Capital Contable Promedio de los últimos 12 meses eliminando el efecto del ORI.
- **Deuda Financiera* / Capital*** — Calculado como el total de la Deuda Financiera a Corto y Largo Plazo más el Bono Internacional 2024 (considerando el efecto de las coberturas cambiarias) / Capital Contable eliminando el efecto del ORI.
- **Capitalización*** — Capital Contable eliminando el efecto del ORI / Activos Totales eliminando el efecto de los derivados.

**Razones financieras sin contar los efectos generados por las variaciones en el tipo de cambio del trimestre y año debido a las coberturas de la deuda y eliminando el efecto del ORI en el Capital Contable.*

¹La Cartera Total equivale a la suma del Portafolio Administrado más el Portafolio Total.



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Acerca de Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., ha crecido hasta convertirse en una de las empresas de arrendamiento independiente (*asset-based lenders*) más grandes de México en los últimos 24 años. La Compañía se especializa en ofrecer soluciones de financiamiento a pequeñas y medianas empresas ("PyMEs"), desatendidas y de rápido crecimiento, para la adquisición de activos productivos y equipos para respaldar su crecimiento. Mexarrend brinda fuentes de financiamiento confiables y competitivas a través de sus cuatro principales productos: arrendamiento capitalizable, financiamiento, arrendamiento operativo y *renting*.

Aviso de Privacidad

Este documento puede contener ciertas declaraciones prospectivas. Estas declaraciones son hechos no históricos y se basan en la visión actual de la Administración de Mexarrend, S.A.P.I. De C.V. para circunstancias económicas futuras, las condiciones de la industria, el desempeño de la Compañía y sus resultados financieros. Los términos "anticipado", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otros términos similares relacionados con la Compañía, están destinados únicamente a identificar estimaciones o predicciones. Algunos números fueron redondeados para fines de presentación. Las declaraciones relacionadas con la implementación de las principales estrategias y planes operativos y financieros de inversión de capital, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afectan la condición financiera, la liquidez o los resultados operativos de la Compañía son ejemplos de tales declaraciones. Dichas declaraciones reflejan las expectativas actuales de la administración y están sujetas a diversos riesgos e incertidumbres. No hay garantía de que ocurran los eventos, tendencias o resultados esperados. Las declaraciones se basan en varios supuestos y factores, incluidas las condiciones económicas generales y las condiciones del mercado, las condiciones de la industria y varios factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores puede causar que los resultados reales difieran de las expectativas.



**EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE**