



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 3^{er} Trimestre 2021

Ciudad de México, 26 de octubre de 2021 - Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al tercer trimestre de 2021 ("3T21" o "9M21"). 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: Miércoles, 27 de octubre de 2021

Hora: 10:00 AM (Hora Ciudad de México) / 11:00 AM (ET)

Registro: [Conferencia 3T21 - 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 3T21	3
Eventos Relevantes	4
Resumen Financiero y Operativo	5
Mensaje del Director General	6
Mexarrend Digital	8
Estado de Resultados	9
Portafolio de Mexarrend	11
Balance General	15
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	19
Sostenibilidad	20
Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR 2024)	21
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	22
Estados Financieros Consolidados	
Estado de Resultados Consolidado	23
Balance General Consolidado	24
Apéndice	25

Puntos a Destacar 3T21

- ❖ Los resultados del 3T21 fueron sólidos, siguiendo con una tendencia positiva como resultado de la recuperación en la economía mundial a raíz de la pandemia de COVID-19. Por un lado, los ingresos totales de la Compañía fueron de \$540 millones de pesos durante el 3T21, una variación de 53.8% comparado con el mismo periodo del año anterior y 5.8% vs 2T21, mientras que la utilidad de operación incrementó en 336.4%, para alcanzar \$96 millones de pesos y 90.3% de manera acumulada alcanzando \$236 millones de pesos. La utilidad neta del trimestre alcanzó \$40 millones de pesos, casi 4 veces mayor al monto registrado al 3T20.
- ❖ Durante el 3T21, continuó la expansión y crecimiento del negocio de *Lending-as-a-Service* (“LaaS”), 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 \$683 millones de pesos al cierre del 3T21.
- ❖ El total de activos de la Compañía incrementó en 3.9% o \$423 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 3T20 al 3T21.
- ❖ La cartera vencida ha mostrado una tendencia estable desde finales de 2020, manteniéndose en 6.4% 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. Continuamos monitoreando de manera cercana el comportamiento de nuestro portafolio, así como la calidad de originación del Portafolio Administrado.
- ❖ Durante el 2020 y los 9M21, Mexarrend continuó enfocando sus inversiones en innovación y tecnología para mejorar y acelerar sus productos y procesos. Al cierre del 3T21, los procesos de *onboarding* y *CRM* (*Customer Relationship Management*) están 100% digitalizados y operando, lo que nos ha llevado a eficientizar los tiempos de respuesta con nuestros clientes provenientes de alianzas y/o Pequeñas y Medianas Empresas (“PyMEs”).
- ❖ Centeo, *joint venture* entre Mexarrend y Zinobe, de manera exitosa ha desarrollado varios proyectos piloto con aliados en el mercado mexicano, con lo cual, dada la tecnología de Zinobe y nuestro conocimiento y experiencia en el mercado, se continuará brindando una oferta digital de valor agregado para el ecosistema de las PyMEs en México.

Eventos Relevantes

3T21

Mexarrend anuncia la actualización de su Programa de Certificados Bursátiles (“CEBUREs”) extendiendo la porción a corto plazo a \$1,500 millones de pesos

El 13 de agosto del 2021, Mexarrend recibió la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) para la actualización de su programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por hasta \$2,000 millones de pesos.

La actualización permite que las emisiones de corto plazo sean por hasta \$1,500 millones de pesos de los \$1,000 millones originalmente aprobados, mientras que el remanente será para emisiones a largo plazo.

El programa fue renovado el pasado 7 de mayo en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”) y obtuvo una calificación de “F2 (mex)” por parte de Fitch y de “HR2” por parte de HR Ratings.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	3T20	3T21	Var. %	9M20	9M21	Var. %
Total Ingresos	351	540	53.8	1,114	1,435	28.8
Costo de Ventas	257	376	46.3	771	1,013	31.3
Utilidad Bruta	94	164	74.5	343	422	23.0
Margen Bruto	26.8%	30.4%	360pbs	30.8%	29.4%	(140)pbs
Gastos de Operación	72	68	(5.6)	219	186	(15.0)
Utilidad de Operación	22	96	336.4	124	236	90.3
Margen de Operación	6.3%	17.8%	1,150pbs	11.1%	16.4%	530pbs
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	2	2	-	6	7	16.6
Resultado Integral de Financiamiento	60	76	26.6	150	234	56.0
Utilidad Antes de Impuestos	(40)	18	145.0	(32)	(5)	84.3
Impuestos	(51)	(22)	56.9	(50)	(60)	(20.0)
Utilidad Neta	11	40	263.6	18	55	205.0
Margen Neto	3.1%	7.4%	430pbs	1.6%	3.8%	220pbs
Indicadores Operativos				9M20	9M21	Var.%
Portafolio Total				9,056	9,622	6.3
Arrendamiento				8,444	9,174	8.6
Crédito y Factoraje				557	404	(27.5)
Servicios				55	44	(20.0)
Portafolio Administrado				-	683	-
Índice Cartera Vencida				6.1%	6.4%	30pbs
Portafolio Bienes Raíces				1,275	1,288	1.0
Activos Productivos Netos ¹				10,331	11,593	12.2
Razones Financieras				9M20	9M21	Var.
R O A A (anualizado)				0.2%	0.7%	50pbs
R O A E* (anualizado)				1.6%	4.4%	280pbs
Deuda Financiera* / Capital*				5.2x	4.6x	(0.6)x
Capitalización* (Capital* / Activos Totales*)				14.9%	16.9%	200pbs
Capital* / Portafolio Total				16.8%	19.4%	260pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total				93.2%	95.3%	210pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*				1.1x	1.1x	-
Activo Circulante / Pasivo Circulante				1.9x	1.5x	(0.4)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, eliminando el efecto del ORI en el Capital Contable.

Mensaje del Director General

Durante los últimos trimestres, hemos continuado con nuestra labor de profundizar la transformación tecnológica y de innovación que está atravesando actualmente Mexarrend. La experiencia que nuestros clientes tienen cada día es más rápida y eficiente, reduciendo los tiempos de respuesta y dando mayor visibilidad a nuestros clientes del proceso. En resumen, al tercer trimestre del 2021, Mexarrend cuenta con las etapas de *onboarding* y *CRM (Customer Relationship Management)* 100% digitalizados y en los meses por venir se estarán concretando ambiciosos proyectos que permitirán a nuestros fondeadores, clientes y colaboradores apalancarse de nuestra tecnología.

Al mismo tiempo, Mexarrend continuó consolidando sus proyectos estratégicos, manteniendo la calidad de su portafolio, mejorando sus procesos y expandiendo el producto de *Lending-as-a-Service* con nuestros aliados, en el cual resalta la calidad de originación que históricamente ha caracterizado a Mexarrend. Al cierre de septiembre del 2021, más de 25 alianzas y canales de venta han sido generados para continuar profundizando esta línea de negocio.

Durante el mes de agosto, obtuvimos la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) de actualizar nuestro programa de CEBUREs, listado en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”). Extendimos el monto de nuestras emisiones a corto plazo hasta \$1,500 millones de pesos, decisión tomada con base en la sobredemanda que Mexarrend ha experimentado en los últimos meses. Esta actualización facilitará un uso más eficiente del programa, reafirmando así la sólida reputación de Mexarrend en los mercados financieros.

Como fue mencionado en el reporte del trimestre anterior, hoy en día Centeo se encuentra en fase de desarrollo y expansión de pruebas piloto y estamos convencidos que esta alianza con Zinobe brindará una oferta digital de valor agregado para el ecosistema de las PyMEs en México.

Nuestra sólida posición financiera destaca. Si bien es cierto que este trimestre estuvo marcado por una reactivación económica más lenta de la que se tenía pronosticada inicialmente, creemos que el futuro es alentador. Como siempre lo hemos hecho, continuamos con nuestros procesos de análisis para identificar las mejores oportunidades en las industrias y empresas que han demostrado mayor resiliencia en los últimos meses. Prueba de esto es el crecimiento sólido en ingresos y utilidad por el cual hemos atravesado los 2 últimos trimestres. De igual forma hemos fortalecido y diversificado nuestras fuentes de financiamiento ya que la estrategia de fondeo de Mexarrend para los próximos años apuntará a mantener una estructura de capital eficiente, reducir la posición de caja y privilegiar el fondeo en pesos mexicanos, mejorando así la rentabilidad de la Compañía, a través de estructuras que estén alineadas y vayan de acuerdo con la originación proyectada para los siguientes meses.

En lo que va del año hemos profundizado en nuestro compromiso con la sociedad y el medio ambiente con el lanzamiento de nuestro primer producto dirigido a proyectos verdes (*Value Green Lease*), conformando el Comité de Mujeres en Mexarrend y realizando el 1^{er} Panel de Mujeres con la participación de mujeres en posiciones directivas en las más compañías más grandes del país. Para todos los que formamos parte de esta organización, es un gran orgullo continuar trabajando por la comunidad, el medio ambiente y por el desarrollo de México.



Pensamos que los meses restantes del 2021 siguen presentando retos en materia económica, pero se continúan visualizando señales de recuperación y seguimos enfocados en lograr los objetivos del año, para así continuar posicionándonos como una de las principales financieras para las PyMEs mexicanas.

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 y automatización, continuamos con el objetivo de ejecutar, con base en las mejores prácticas del mercado y de una manera más eficiente, la digitalización de todas las etapas desde que el cliente solicita el producto hasta la resolución de dicha solicitud.

Durante el 2020 y los 9M21, Mexarrend, a través de su programa de innovación, ha acelerado y diseñado una plataforma de gestión (“Mexarrend Digital”) 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 para las etapas de *onboarding* y *CRM (Customer Relationship Management)*. A través de ella, el cliente puede realizar sus solicitudes o consultar el estatus de su 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 3T21 se profundizó 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 y mejore la experiencia tanto para clientes como para colaboradores de Mexarrend. Dichas mejoras se centraron en la automatización de los procesos de recurrencia y solicitud de información al cliente tal que se monitore la vigencia de los documentos que componen sus expedientes mediante la plataforma.

Por otro lado, se iniciaron pruebas piloto con respecto a la “Plataforma para Fondadores”, la cual facilita y automatiza el proceso de generación de reportes mediante un *dashboard* interactivo entre Mexarrend y sus aliados. Dicha plataforma permite la integración mediante interfases digitales con proveedores de servicios en transcurso del préstamo.

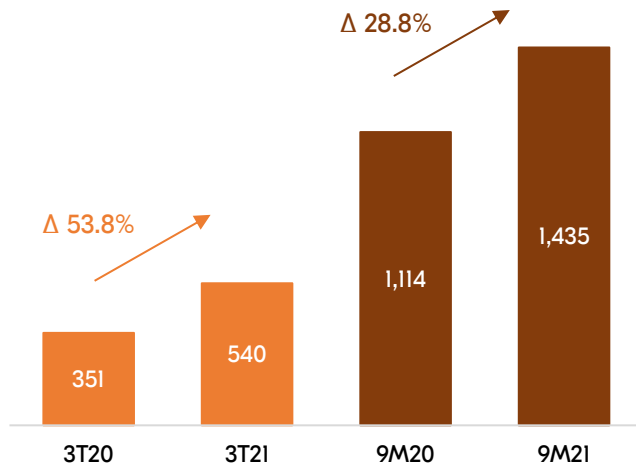
En resumen, al tercer trimestre del 2021, Mexarrend cuenta con las etapas de *onboarding* y *CRM* completamente digitalizadas y operando, así como con el *DWH (Data Warehouse)*, el cual permite de manera automática la generación de reportes que facilitan y agregan valor en la toma de decisiones tanto operativas como estratégicas, y la “Plataforma para Fondadores” que resalta la transparencia entre Mexarrend y sus aliados.

Para el resto del 2021 y principios del 2022, se completarán los proyectos y etapas de *Credit Score*, *Customer Management* y *Customer Servicing*, portales ERP (*Enterprise Resource Planning*), entre otros.

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos



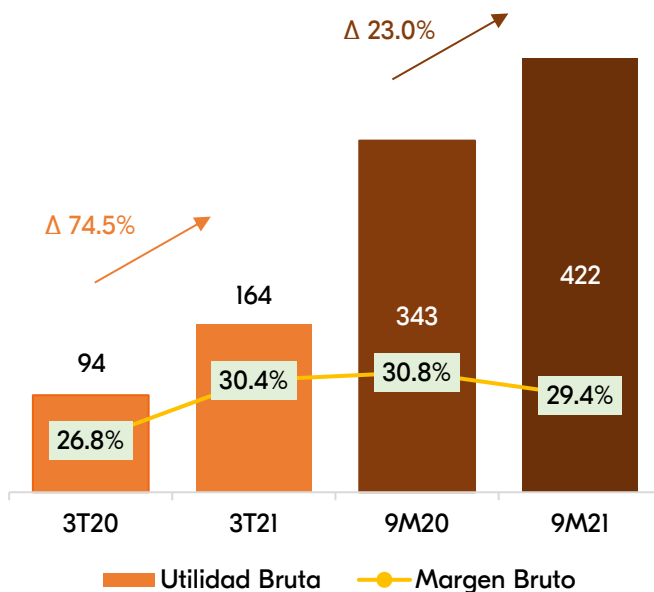
De manera acumulada, los ingresos totales de Mexarrend incrementaron 28.8% con respecto al mismo periodo del año anterior o \$321 millones de pesos. Los ingresos por intereses representaron 84.3% de los ingresos totales o \$1,209 millones de pesos, mientras que la línea de arrendamiento operativo representó el resto. De manera trimestral, la línea de ingresos incrementó 53.8% vs el monto reflejado en el 3T20.

Costo de Ventas

El costo de ventas del trimestre incrementó en un 46.3% respecto al 3T20, lo cual se explica principalmente por el incremento en el portafolio trimestre contra trimestre y su respectivo costo de financiamiento.

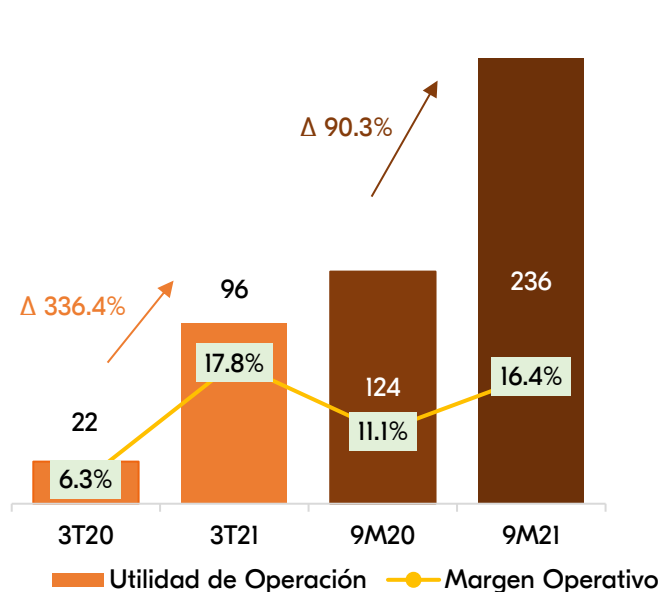
Utilidad Bruta

en millones de pesos



Utilidad de Operación

en millones de pesos



Durante el 3T21, se presentó un incremento de 74.5% en la utilidad bruta, comparado con el mismo periodo del 2020. El incremento se explica principalmente por la reactivación económica y la expansión del Portafolio Administrado. Gracias al incremento en utilidad bruta y a una mejora en los gastos operativos acumulados de \$33 millones de pesos, la Compañía muestra un incremento en la utilidad de operación de 336.4%, comparado con el mismo periodo del 2020.

Resultado Integral de Financiamiento

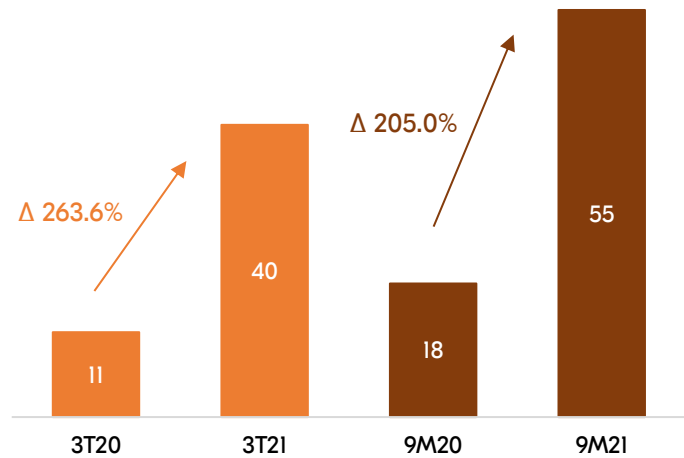
El resultado integral de financiamiento aumentó \$16 millones de pesos o 26.7% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Las líneas que representaron mayor variación fueron: 1) ingresos por intereses, 2) primas de instrumentos financieros derivados y 3) gastos por intereses (derivado de la posición de caja durante el 3T20).

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

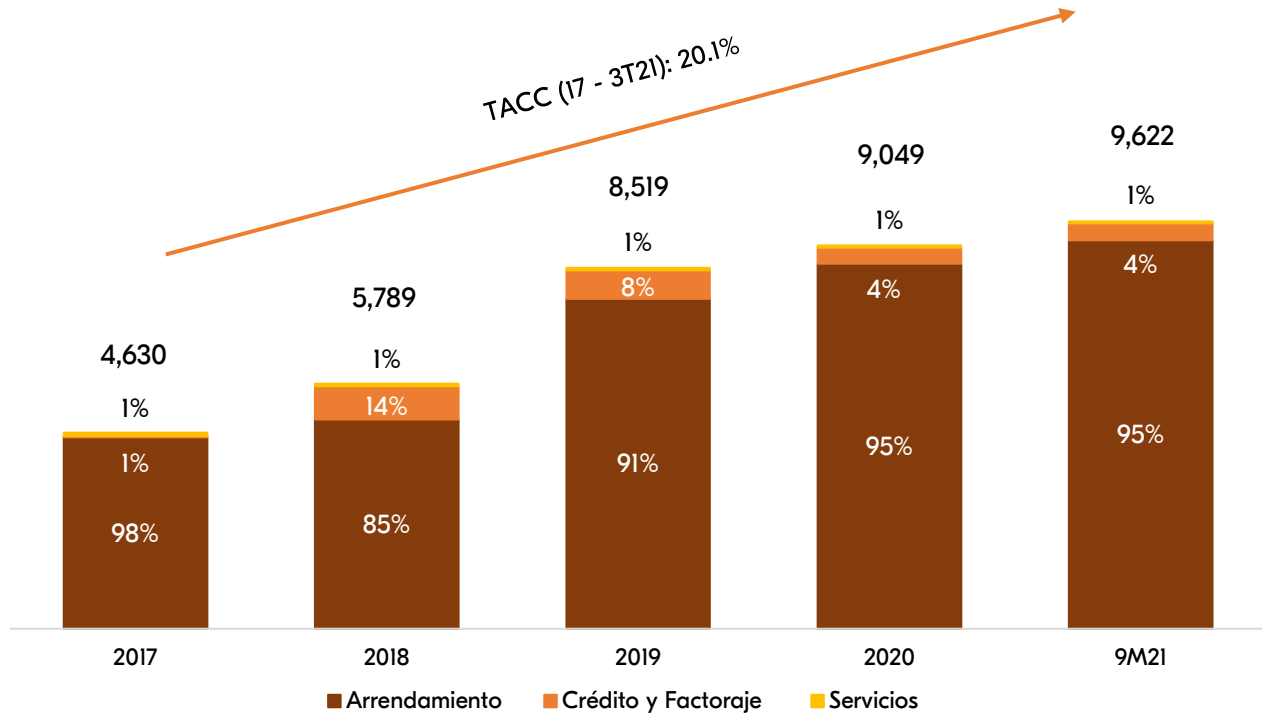
El 3T21 presentó una utilidad neta de \$40 millones de pesos, \$29 millones de pesos por arriba de los \$11 millones en el 3T20. Lo anterior es el resultado del resiliente modelo de negocio, perfil de riesgo conservador que se adoptó ante la pandemia y el incremento en el Portafolio Administrado.



Portafolio de Mexarrend*

en millones de pesos

Al cierre de septiembre de 2021, el portafolio total creció un 6.3% vs 9M20 o \$566 millones de pesos para alcanzar \$9,622 millones al cierre del periodo. 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.

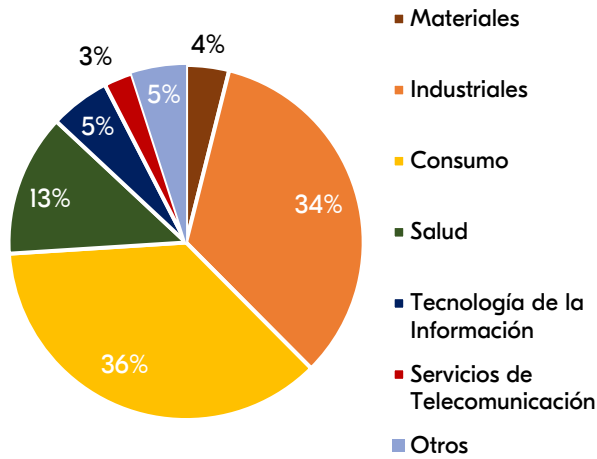
Diversificación del Portafolio

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.

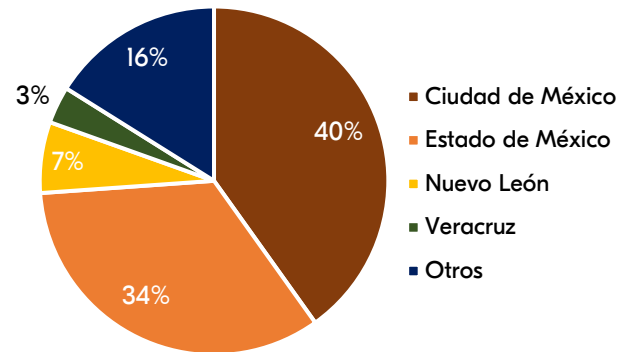
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio” tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

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

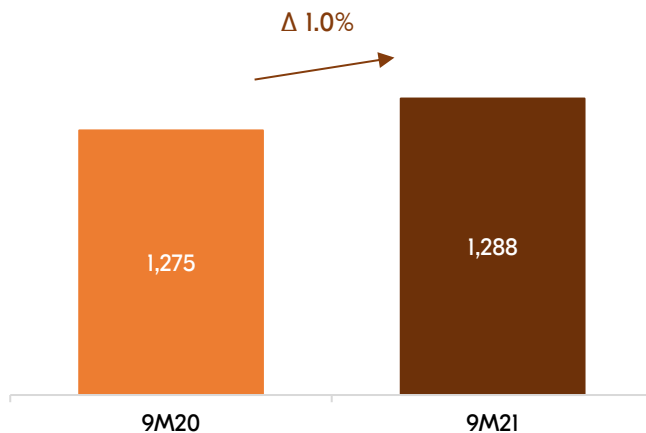


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 30 de septiembre de 2021, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,288 millones de pesos en comparación con \$1,275 millones de pesos al 30 de septiembre de 2020, lo que representa un aumento de 1.0%. Al 3T21, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 11.1% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Composición de Clientes del Portafolio

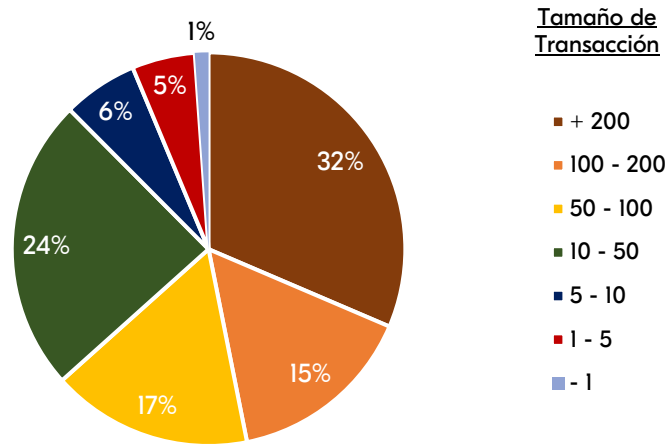
en millones de pesos

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 3T21:

Sector	Monto		%			Monto		%	
	3T20	3T21	3T20	3T21		3T20	3T21	3T20	3T21
Energía	6	35	0.07	0.37	Energía	6	35	0.07	0.37
Materiales	419	377	4.62	3.91	Materiales	419	377	4.62	3.91
Industriales	2,965	3,237	32.74	33.64	Bienes de Capital	1,013	1,030	11.19	10.71
					Servicios Comerciales y Profesionales	863	795	9.52	8.25
					Transporte	1,089	1,412	12.03	14.68
Consumo	3,346	3,018	36.95	31.36	Automóviles y Componentes	104	90	1.15	0.94
					Bienes Duraderos y Confección	854	653	9.43	6.79
					Servicios al Consumidor	551	556	6.09	5.78
					Medios	1,128	1,305	12.59	13.57
					Venta al Menudeo	709	414	7.83	4.30
Otros Consumo	393	489	4.34	5.08	Venta de Alimentos y Productos	100	232	1.11	2.41
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	284	240	3.13	2.49
					Productos del Hogar y Personales	9	17	0.10	0.18
Salud	879	1,248	9.70	12.97	Equipo y Servicios Médicos	862	1,174	9.51	12.20
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	17	74	0.19	0.76
Financieras	192	284	2.13	2.96	Bancos	2	1	0.02	0.01
					Servicios Financieros Diversificados	183	167	2.02	1.74
					Seguros	7	116	0.08	1.21
Tecnología de la Información	385	527	4.25	5.48	Software y Servicios	364	509	4.02	5.29
					Tecnología, Hardware y Equipo	21	18	0.10	0.18
					Semiconductores y Equipos	-	-	-	-
Servicios de Telecomunicación	418	251	4.62	2.61	Servicios de Telecomunicación	418	251	4.62	2.61
Servicios	-	16	-	0.16	Servicios	-	16	-	0.16
Bienes Raíces	53	140	0.58	1.46	Bienes Raíces	53	140	0.58	1.46
Total	9,056	9,622	100	100	Total	9,056	9,622	100	100

Distribución del Portafolio por Tamaño de Transacción

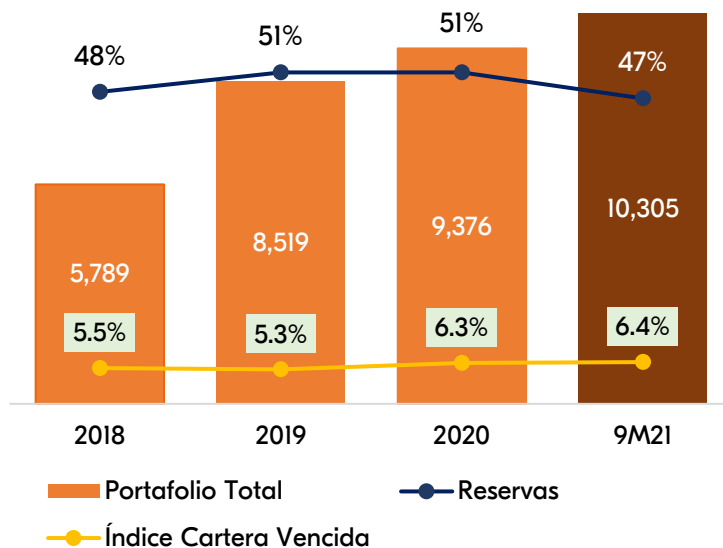
en millones de pesos



Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 95% 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

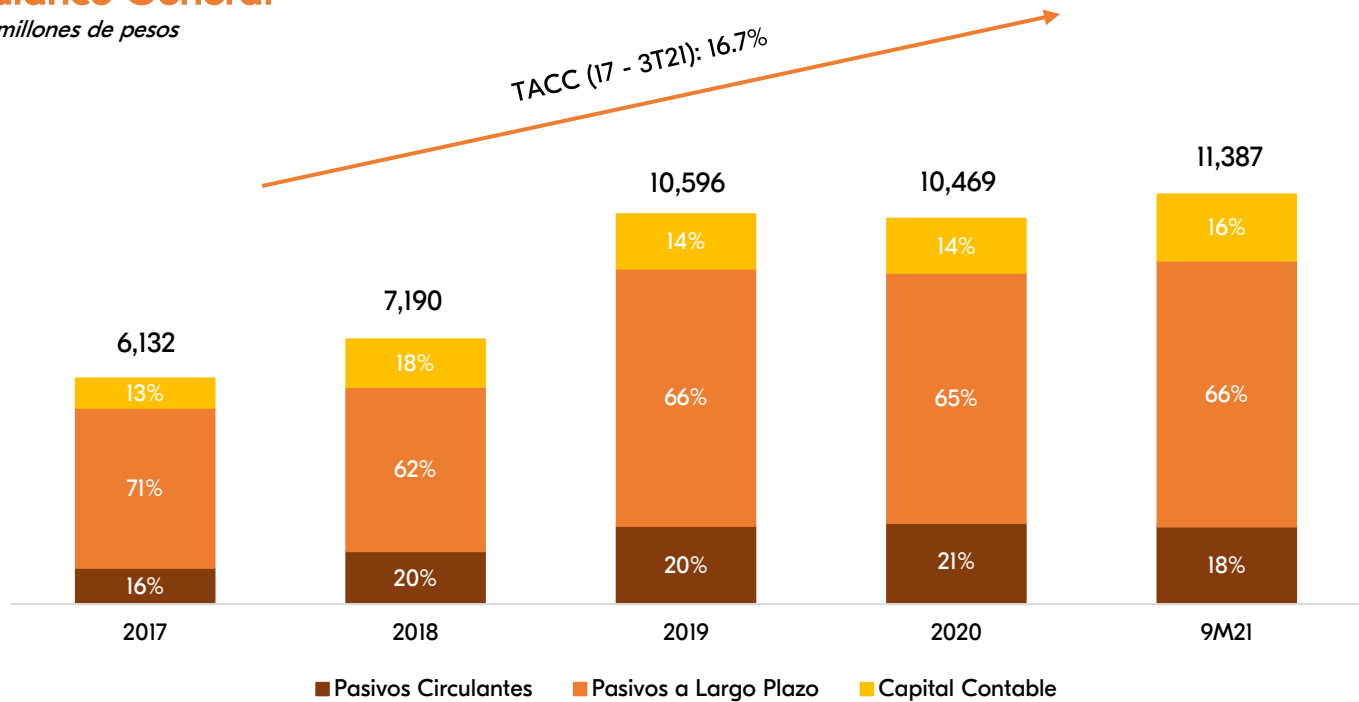


La cartera vencida al 30 de septiembre de 2021 se mantuvo estable a comparación del cierre de 2020, representando el 6.4% de la Cartera Total, lo que refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de origenación del Portafolio Administrado.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$306 millones de pesos, lo que representa aproximadamente el 47% del monto de la 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 septiembre de 2021 tuvieron un incremento con respecto al cierre del 30 de septiembre de 2020 de 3.9%, sumando \$11,387 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$1,032 millones de pesos al cierre de septiembre de 2021 comparado con el mismo trimestre de 2020.

El pasivo total de la Compañía decreció \$192 millones de pesos o 2.0% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$9,577 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo disminuyeron \$21 millones de pesos, mientras que los de largo plazo decrecieron \$171 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 84% 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

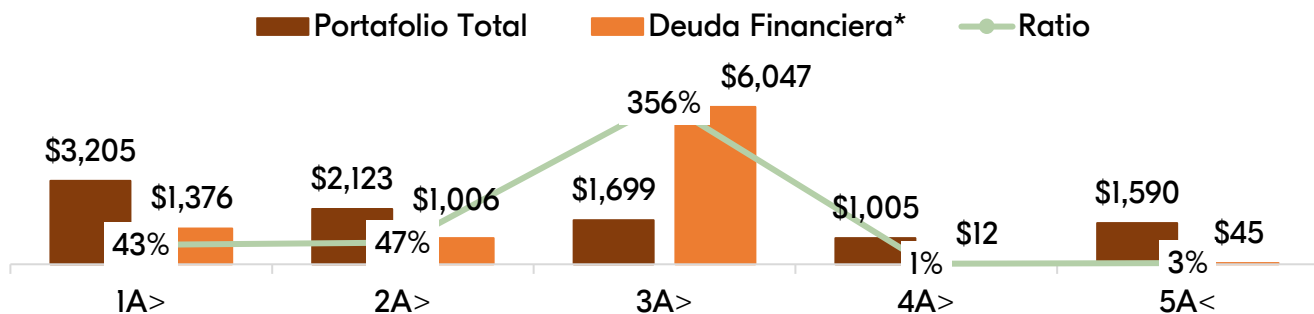
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés). 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 septiembre 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 9M20 dada la apreciación en el tipo de cambio durante el año.

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 \$686 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 \$9,622 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$8,486 millones de pesos, mostrando una cobertura adecuada y fortaleza en el Balance.

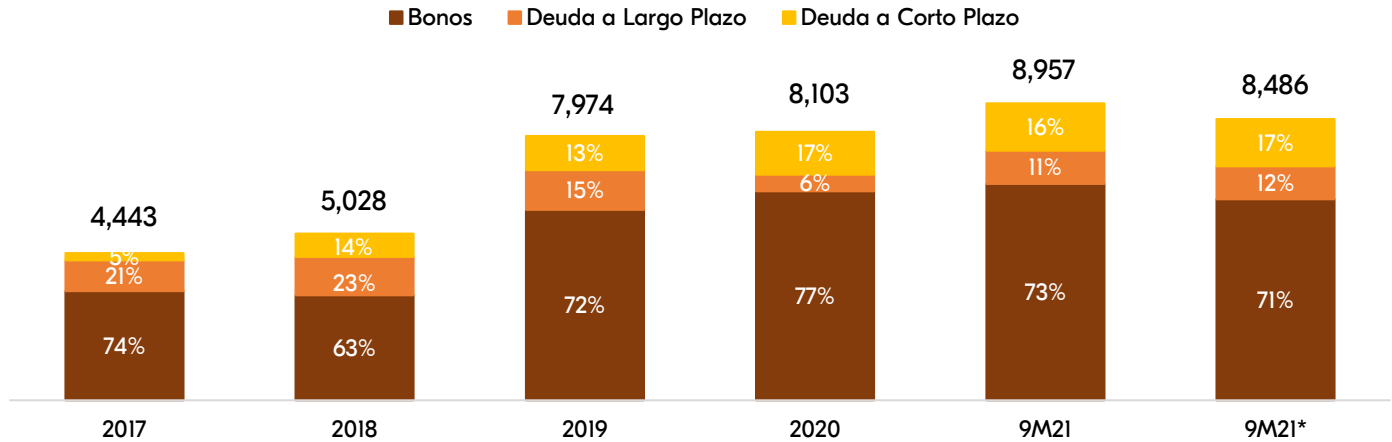
Con la emisión del bono internacional en 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones en 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 \$1,187 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 Bonos Internacionales)

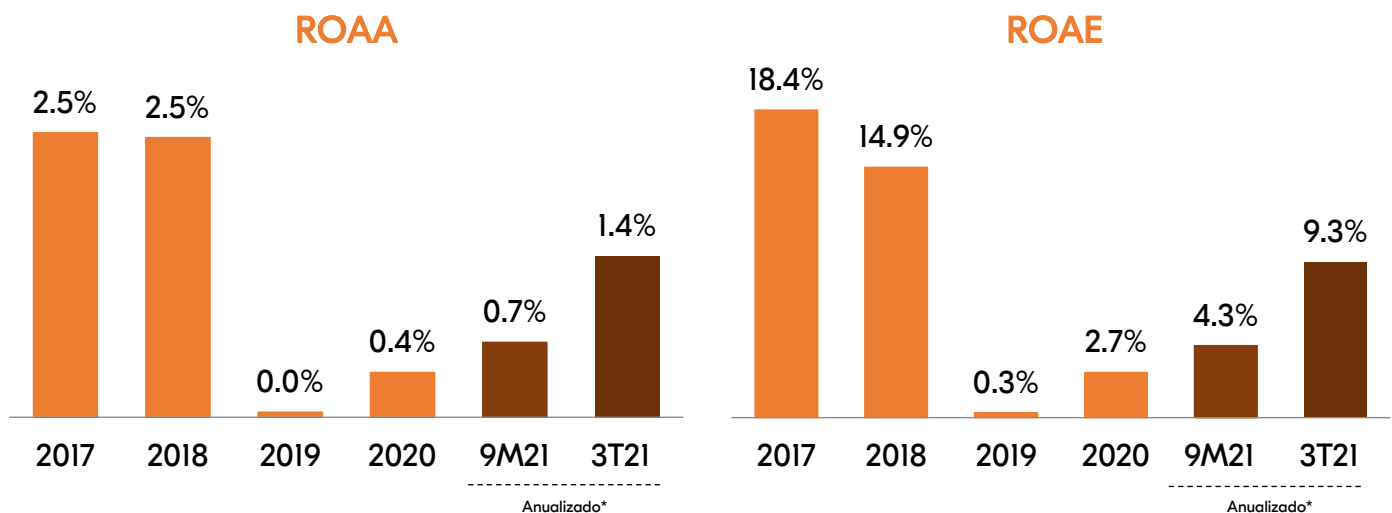
en millones de pesos



*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 17% 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 tres 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 \$8,486 millones de pesos, donde los bonos internacionales representan el 71% de nuestras obligaciones financieras totales.

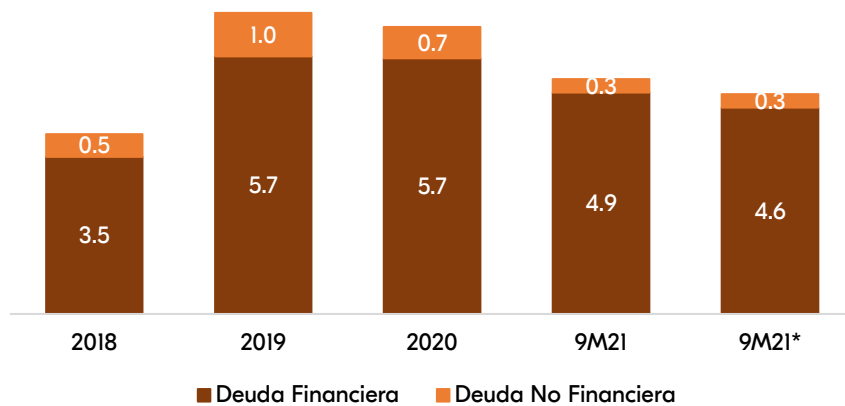
Indicadores Financieros



*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Al cierre de septiembre de 2021, el ROAA y el ROAE* anualizados a los 9M21 fueron de 0.7% y 4.4%, respectivamente (considerando el efecto de las coberturas cambiarias para el ROAE), mientras que anualizando ambas métricas con los datos al 3T21, el ROAA se ubicó en 1.4%, mientras que el ROAE* en 9.3%. Lo anterior muestra una tendencia al alza a pesar de la lenta reactivación económica derivado de la pandemia de COVID-19.

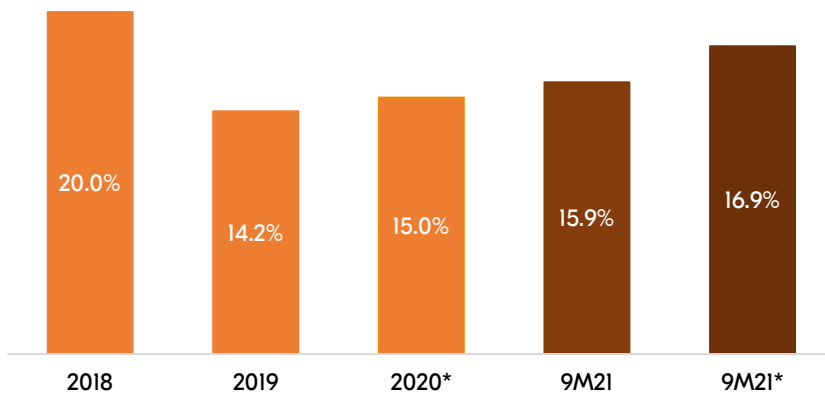
Índice de Apalancamiento



*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

El índice de apalancamiento financiero al tercer trimestre del 2021, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 4.6x. 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.

Índice de Capitalización



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

El índice de capitalización al cierre del 3T21 fue de 15.9%, mismo que se ve afectado por el ORI en la cuenta de capital. Aislado dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 16.9%.

El resultado del año continúa 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, así como el eficiente uso de nuestras líneas de crédito que van de acuerdo con los crecimientos en originación.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales

Global

	2019	2020	3T21
	BB-	B	B
	BB-	B+	B+

Local

	2019	2020	3T21
	HR A	HR A	HR A
	BBB+	BBB+	BBB+

El 7 de junio de 2021, Fitch Ratings ratificó la calificación de “B+” 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

Profundizando en la búsqueda y promoción de la equidad de género, Mexarrend llevó a cabo su 1^{er} Panel de Mujeres (“Mujeres y su Camino a ser CEO’s”) con la participación de Adriana Alcalá (Directora de Recursos Humanos en Cobranza y Crédito de Grupo Salinas), Mariuz Calvet (Directora de Sostenibilidad en Grupo Financiero Banorte), María Cavallazzi (Directora General de S&P México) y Erika Núñez (Directora de Sostenibilidad y Proyectos Especiales en Mexarrend). Para ver el Panel completo favor de acceder a la siguiente liga: [1^{er} Panel de Mujeres](#)

Durante el mes de septiembre, Mexarrend reafirmó su compromiso con el desarrollo intelectual de las nuevas generaciones aliándose con el EPIC Lab; centro de creatividad, innovación y emprendimiento del Instituto Tecnológico Autónomo de México (“ITAM”); buscando inspirar a más jóvenes a emprender y de contribuir a la formación de futuros emprendedores de México. Mexarrend estará apoyando mediante pláticas sobre Emprendimiento e Innovación, cursos intensivos, impartición de talleres y otras actividades que continuarán con la fomentación de la cultura emprendedora en México.

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](#)

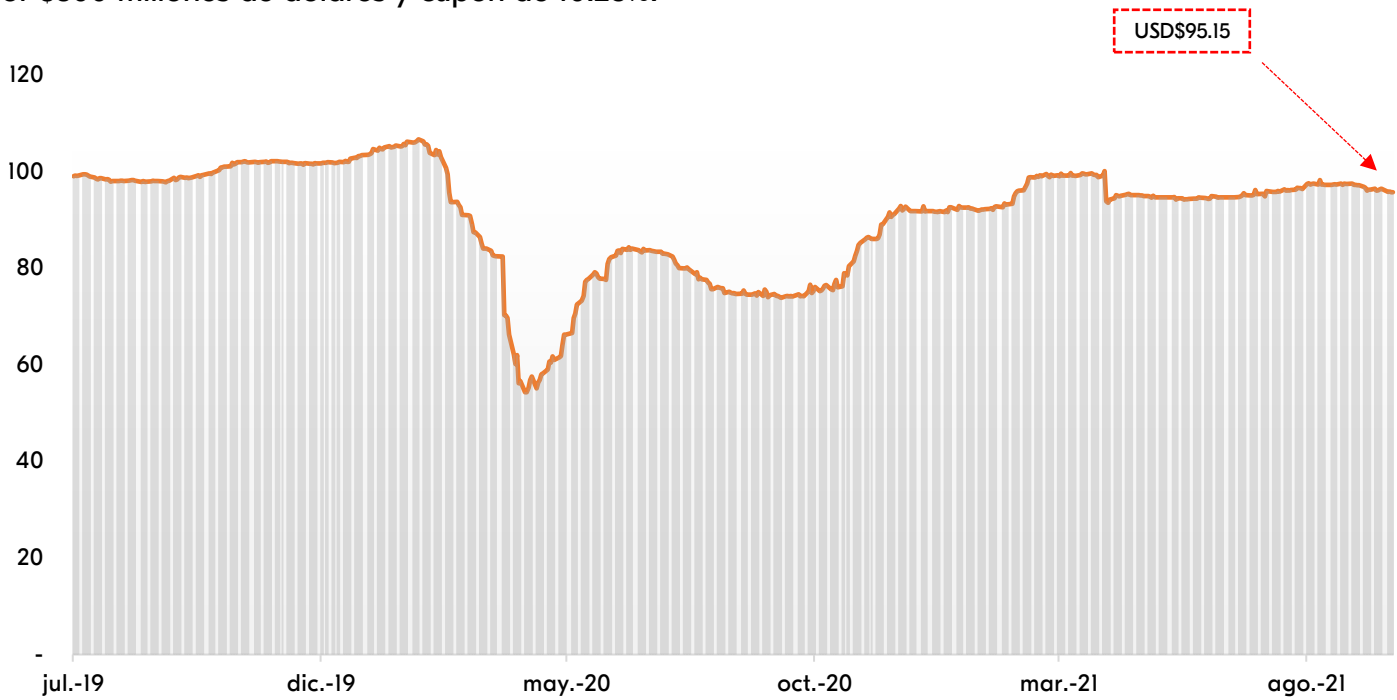
En lo que va del 2021, obtuvimos por segundo año consecutivo por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, que reconoce las iniciativas con las que cuenta la Compañía en los cinco pilares en los que se basa este reconocimiento: 1) vínculo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

Durante el mes de junio, Mexarrend anunció el lanzamiento de su primer producto sustentable: *Value Green Lease*. Durante este trimestre y el pasado, se cerraron las primeras operaciones para financiar activos productivos responsables con el medio ambiente resaltando la posición de Mexarrend de ser un agente positivo de cambio en el tema de sostenibilidad.

Desempeño del Bono (BMV: 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%.



Fuente: Bloomberg, con información al cierre del mercado del 22 de octubre 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 por 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 septiembre de 2021

millones de pesos

INGRESOS	3T20	3T21	Var.%	9M20	9M21	Var.%
Intereses por Arrendamiento Capitalizable	289	460	59.2	900	1,209	34.3
Financiamiento de Equipo	-	-	-	4	-	-
Arrendamiento Operativo y Otros	62	80	29.0	210	226	7.6
Total Ingresos	351	540	53.8	1,114	1,435	28.8
COSTOS						
Costos por Intereses	233	332	42.5	674	894	32.6
Costo por Operaciones de Crédito	-	-	-	4	-	-
Depreciación de Arrendamiento Operativo	24	44	83.3	93	119	27.9
Costos Totales	257	376	46.3	771	1,013	31.3
UTILIDAD BRUTA	94	164	74.5	343	422	23.0
Gastos de Ventas	7	12	71.4	27	32	18.5
Gastos Administrativos	47	52	10.6	140	146	4.3
Estimación de Cuentas Incobrables	18	4	(77.8)	52	8	(84.6)
Gastos Operativos	72	68	(5.6)	219	186	(15.0)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	22	96	336.4	124	236	90.3
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	2	2	-	6	7	16.6
Ingresos por Intereses	(9)	(3)	66.7	(57)	(11)	80.7
Gastos por Intereses	32	24	(25.0)	138	69	(50.0)
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	(242)	202	183.4	1,119	159	(85.8)
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	235	(227)	(196.6)	(1,175)	(187)	84.1
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	44	80	81.8	125	204	63.2
Gastos Extraordinarios	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral de Financiamiento	60	76	26.6	150	234	56.0
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(40)	18	145.0	(32)	(5)	84.3
Impuestos a la Utilidad	(51)	(22)	56.9	(50)	(60)	(20.0)
UTILIDAD NETA	11	40	263.6	18	55	205.5

Balance General Consolidado Al 30 de septiembre de 2021

millones de pesos

ACTIVOS	9M20	9M21	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,002	686	(31.5)
Cuentas por Cobrar	2,537	2,169	(14.5)
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(281)	(306)	(8.9)
Impuestos por Recuperar	279	203	(27.2)
Deudores Diversos	21	5	(76.2)
Otros Activos	161	179	11.2
Activos para Venta	28	14	(50.0)
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	3,747	2,950	(21.3)
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,750	1,812	3.5
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4,190	5,590	33.4
Otros Activos	112	106	(5.4)
Derivados	733	349	(52.4)
Impuestos Diferidos	198	346	74.7
Activos Intangibles	234	234	-
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	7,217	8,437	16.9
ACTIVOS TOTALES	10,964	11,387	3.9
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,274	1,379	8.2
Cuentas por Pagar	128	3	(97.7)
Acreeedores Varios	597	595	(0.3)
Acreeedores Partes Relacionadas	12	11	(8.3)
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	9	11	22.2
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,020	1,999	(1.0)
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a Largo Plazo	7,749	7,578	(2.2)
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	7,749	7,578	(2.2)
TOTAL PASIVOS	9,769	9,577	(2.0)
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital Social	1,323	1,530	15.6
Utilidades Retenidas	184	277	50.5
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(330)	(52)	84.2
Utilidad Neta del Año Actual	18	55	205.5
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,195	1,810	51.5
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	10,964	11,387	3.9

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 los Bonos Internacionales (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, 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 25 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 tres principales productos: arrendamiento capitalizable, financiamiento garantizado y arrendamiento operativo.

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 con 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**