



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 3^{er} Trimestre 2022

Ciudad de México, 26 de octubre de 2022 - 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 2022 ("3T22" o "9M22"). 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: Jueves, 27 de octubre de 2022
Hora: 10:00 AM (Hora Ciudad de México) / 11:00 AM (ET)
Registro: [Conferencia 3T22 - Mexarrend](#)

INFORMACIÓN DE CONTACTO

investors@tangelolatam.com



Índice

Cifras Financieras y Operativas Relevantes	3
Mensaje del Director General	4
¿Qué es Tangelo?	5
Eventos Relevantes	7
Resumen Financiero y Operativo	10
Estado de Resultados	11
Portafolio de Mexarrend	13
Balance General	17
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	21
Sostenibilidad	22
Información de los Mercados Públicos	23
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	24
Estados Financieros	
Estado de Resultados	25
Balance General	26
Apéndice	27

Cifras Financieras y Operativas Relevantes

- ❖ El 11 de octubre de 2022, Mexarrend anunció el pago del Bono Senior emitido en 2017 (DOCUFO 9 ¼). La emisión fue originalmente por US\$150M y, en 2019, a través de una oferta pública (*"tender offer"*), se prepagó la mayoría de la emisión, quedando un remanente de US\$30.6M. Con ello concluye el programa de refinanciamiento que ha tenido la Empresa y muestra la solidez financiera de la misma dentro de un ambiente de mercado desafiante.
- ❖ Durante el 3T22, se concretaron operaciones del producto de *Lending-as-a-Service*, alcanzando un Portafolio Administrado de \$2,511 millones de pesos, un incremento de más de 3 veces a comparación del mismo trimestre del año pasado. El constante crecimiento de esta porción del portafolio reafirma la efectividad del nuevo enfoque de la Compañía y la solidez de las alianzas que han logrado formalizarse desde 2020. Estas operaciones no representan un riesgo de balance para la empresa.
- ❖ El índice de cartera vencida se ha mantenido estable desde el máximo durante la pandemia en 2020 y 2021, mostrando la solidez de estrategia de la empresa y el beneficio de ser un *asset-backed lender*.
- ❖ Los resultados del 3T22 reflejan el retador entorno en el que estuvimos operando durante el trimestre. Los ingresos totales fueron de \$431 millones de pesos, una variación negativa de 20.2% comparado con el 3T21, mientras que la utilidad bruta tuvo una disminución de 59.8%. Asimismo, se alcanzó una pérdida neta acumulada al cierre del trimestre de \$11 millones de pesos.
- ❖ Contamos con líneas de crédito disponibles por más de \$5,000 millones de pesos para financiar el crecimiento de la Compañía. El porcentaje de uso del *warehouse facility* con Credit Suisse se encuentra en ~22%, mientras que el uso del *warehouse facility* con HSBC se encuentra en ~12% al cierre de septiembre. Asimismo, en el mes de julio realizamos la primera disposición de la línea de crédito con el U.S. Development Finance Corporation ("DFC") por US\$10.2 millones. Estos financiamientos representan una mejora en el costo de fondeo de aproximadamente 400 puntos base en comparación con nuestro costo histórico, y permiten a la empresa un uso de caja más eficiente.
- ❖ De igual manera, durante el 3T22 Mexarrend anunció la aprobación de una nueva línea de crédito por \$600 millones de pesos, colateralizada por activos inmobiliarios y cuentas por cobrar. Esto demuestra la capacidad de la Compañía para obtener nuevos financiamientos a pesar de las condiciones adversas de mercado.

Mensaje del Director General

El tercer trimestre ha sido un periodo de retos sin precedentes en la historia de la compañía, derivado de las condiciones adversas del mercado ocasionadas por el deterioro económico, el incremento en las tasas de referencia, la incertidumbre relacionada con problemas del sector, la volatilidad y la liquidez limitada. Esto nos llevó a implementar diferentes estrategias que nos han permitido mantener los flujos requeridos, y cumplir en tiempo y forma con nuestras obligaciones financieras, navegando exitosamente en tan complicado entorno. Dentro de las estrategias a resaltar, destaca el otorgamiento de crédito conservador con el objetivo de priorizar la calidad de la cartera y la liquidez en el balance.

Anticipamos que las condiciones macroeconómicas podrían seguir complicadas en el último trimestre del año; y que la situación de las Instituciones Financieras no Bancarias en México se visualiza desafiante. Sin embargo, estamos convencidos de que contamos con las capacidades y posición financiera para compensar los impactos de la crisis en el sector, y creemos que Mexarrend está posicionada para ser uno de los líderes del sector en los años por venir.

Durante el mes de octubre, realizamos el pago del monto remanente del bono emitido en 2017 por US\$30.6 millones, reafirmando el compromiso de la empresa de cumplir con sus obligaciones, mantener la liquidez y continuar con un crecimiento sostenido de largo plazo.

Adicionalmente, durante el 3T22 realizamos el primer desembolso de la línea de crédito con el U.S. Development Finance Corporation (“DFC”) por US\$10.2 millones. El uso de estos recursos es financiar a las PyMEs mexicanas. La línea cuenta con condiciones favorables que permiten un uso ordenado y eficiente de la misma. En el mismo periodo, anunciamos la aprobación de una nueva línea de crédito garantizada con activos inmobiliarios y cuentas por cobrar. Esta transacción demuestra la diversificación de nuestras fuentes de financiamiento, incluso en escenarios de incertidumbre y volatilidad. Aunado a esto, durante el trimestre realizamos 4 disposiciones de nuestras líneas de *warehouse* en línea con nuestra estrategia de fondeo.

Nuestros niveles de capitalización y apalancamiento se mantienen alrededor de nuestros mejores niveles desde 2018 como consecuencia de un crecimiento prudente. El desempeño de nuestro portafolio continúa en línea con los niveles históricos y, como siempre, nos mantenemos pendientes del desarrollo de la economía y el impacto que esta pueda tener en nuestros clientes.

Me enorgullece comunicarles que hemos sido nombrados como una de las Empresas más Éticas en México por AMITAI Latinoamérica. Estamos comprometidos con ser una empresa sustentable en el sector y en la región, tratando de mejorar día con día y adoptando las mejores prácticas en el mercado.

Contamos con la aprobación final de COFECE para concluir la integración con Zinobe, esperamos finalizar los documentos legales durante el cuarto trimestre de 2022 para completar nuestra transformación a Tangelo.

Alejandro Monzó
Director General

¿Qué es Tangelo?

Tangelo nace de la unión de una *fintech* colombiana líder en el mercado y Mexarrend:



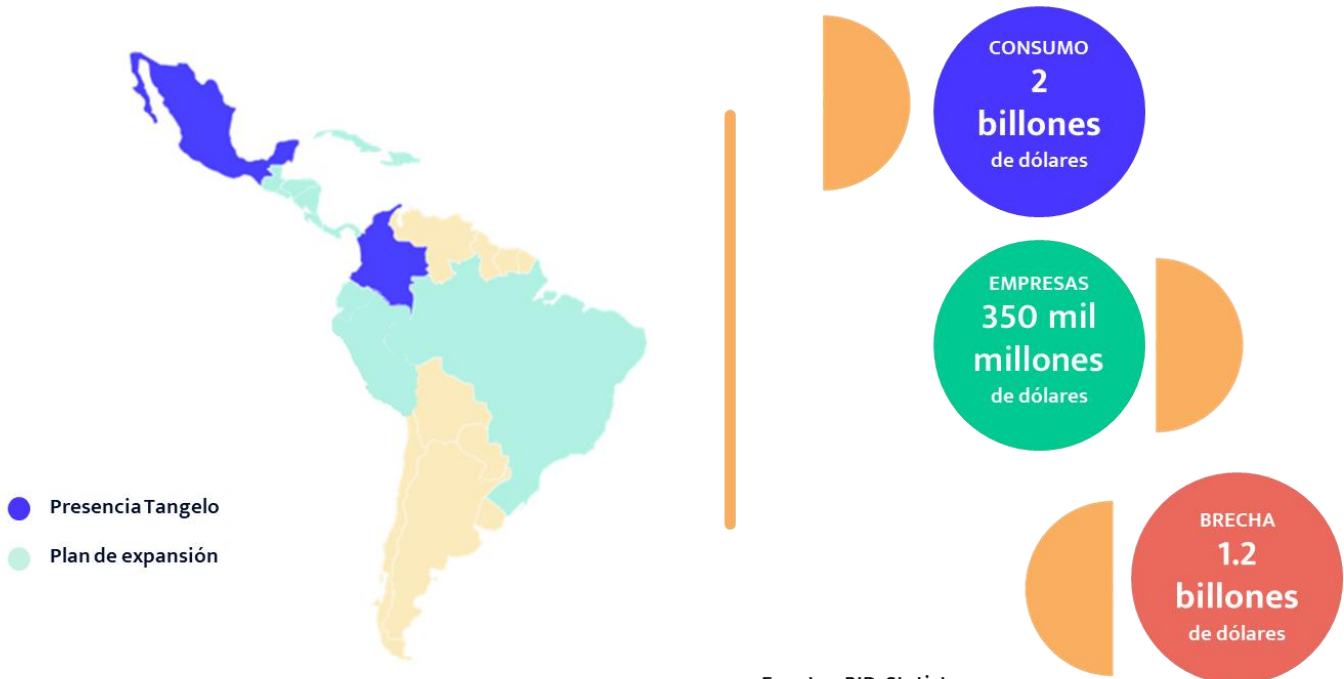
Tangelo reúne más de veinticinco años de experiencia operativa y de administración de riesgo de crédito, además de las sólidas relaciones institucionales de Mexarrend, con las capacidades tecnológicas y de analítica de datos avanzada de Zinobe, para brindar soluciones crediticias dirigidas a personas y mipymes en toda la región. La combinación pone a Tangelo en una posición de liderazgo en el mercado, gracias a un historial conjunto de más de 1,000 millones de dólares en fondeo, más de 3 millones de préstamos otorgados, un portafolio administrado (*Assets Under Management*) de 500 millones de dólares y utilidad neta positiva.

La compañía continuará expandiendo sus líneas de negocio existentes, con un fuerte enfoque en desarrollar soluciones de crédito a la medida a través de alianzas estratégicas, de forma rápida y sencilla. Entre los factores diferenciales de Tangelo se destacan: la diversidad de sus productos de financiamiento y las capacidades demostradas para administrar el riesgo crediticio, tanto para empresas como para consumidores.

Tangelo fortalecerá su estrategia de distribución de riesgo para inversionistas a través de su nueva división de Mercado de Capitales (*Capital Markets*), la cual tiene como objetivo expandir las relaciones de la compañía con fondos de inversión e instituciones financieras para seguir logrando eficiencias en su balance general. En este sentido, la compañía ya ha utilizado una variedad de estructuras de fondeo y de disminución del riesgo, trabajando con inversionistas locales e internacionales para optimizar el nivel de apalancamiento y costos, aprovechando la flexibilidad de su infraestructura tecnológica.



De esta forma, la fuerza combinada de Tangelo la posiciona para capturar, por un lado, una participación importante en el mercado latinoamericano de crédito, que, según datos de 2019, incluye cerca de 2 billones de dólares en consumidores y 350 mil millones de dólares en mipymes; y por otro, a los segmentos de personas y mipymes desatendidas en la región, brecha que, acorde a datos del BID, está estimada en 1.2 billones de dólares. Adicionalmente, el financiamiento más importante para este segmento se genera en las cadenas de suministros de las empresas, donde las soluciones de Tangelo son óptimas para complementar estos ecosistemas y hacer el acceso al crédito más eficiente.



Fuentes: BID, Statista

Eventos Relevantes

1T22

Mexarrend y Zinobe se unen para crear Tangelo, una compañía tecnológica que desarrolla soluciones de crédito innovadoras en Latinoamérica

El 27 de enero de 2022, Mexarrend, la segunda compañía de arrendamiento independiente más grande de México, que ofrece soluciones de financiamiento para pequeñas y medianas empresas, y Zinobe, la fintech colombiana líder en otorgar productos de crédito para consumidores y pequeñas empresas, anunciaron un acuerdo para combinarse y crear Tangelo (www.tangelolatam.com), una nueva compañía tecnológica especializada en soluciones de crédito alternativo para América Latina.

2T22

Tangelo anuncia una nueva línea de crédito con HSBC por \$150 millones de dólares

El 5 de abril de 2022, Tangelo anunció el cierre de una línea de crédito por \$3 mil millones de pesos mexicanos (alrededor de \$150 millones de dólares) con HSBC. Esta línea de crédito tiene como objetivo apoyar el crecimiento de la cartera de préstamos *asset-based* de Tangelo en México, optimizando los niveles de efectivo y apalancamiento, permitiendo que continúe diversificando su perfil de deuda, promoviendo el financiamiento en moneda local y apoyando la creciente demanda de sus soluciones de crédito para mipymes.

3T22

Tangelo anuncia su primera disposición del crédito con el *US Development Finance Corporation* ("DFC") por US\$10,200,000

El 20 de julio de 2022, Tangelo anunció que realizó su primera disposición del crédito aprobado en 2020 con DFC. El propósito del préstamo es financiar a las PyMEs en México y apoyar su desarrollo económico. Las condiciones favorables crediticias del préstamo permiten a la empresa ser más eficiente en el balance al contar con dos años para utilizar el resto de la línea de crédito, lo que permite a la empresa mantener niveles saludables de efectivo. DFC aprobó una línea de crédito a Tangelo por US\$45,000,000; la compañía espera utilizar el resto del crédito en los siguientes trimestres.

Mexarrend informa la revisión de S&P de la calificación sectorial de Instituciones Financieras no Bancarias

El 16 de agosto de 2022, Mexarrend anunció que la agencia calificadora S&P Global Ratings bajó su calificación ancla, el punto de partida para asignar una calificación para las Instituciones Financieras no Bancarias mexicanas, a "bb-" desde "bb", después del anuncio de un participante del sector sobre no realizar el pago de capital e intereses de su deuda el 8 de agosto de 2022.

Mexarrend informa la acción de las calificadoras

El 8 de septiembre de 2022, Mexarrend anunció que las agencias calificadoras S&P, Fitch Ratings y HR Ratings realizaron una revisión a la baja en la calificación de Mexarrend reflejando los eventos recientes en el sector de Instituciones Financieras no Bancarias en México.

Mexarrend anuncia el Refinanciamiento del Bono con Vencimiento en octubre de 2022

El 14 de septiembre de 2022, Mexarrend anunció que recibió la aprobación final de una línea de crédito con Banco Azteca por \$600 millones de pesos, colateralizada por activos inmobiliarios y cuentas por cobrar.

4T22

Mexarrend anuncia el pago de su Bono Senior Internacional "DOCUFO 9 ¼ 10/11/22"

A pesar de la incertidumbre en el mercado actual, derivado de un ambiente de alza de tasas, liquidez limitada e incertidumbre en el sector, Mexarrend es capaz de hacer frente a sus obligaciones, posicionándose como líder del sector en México y Latinoamérica.

Fitch Afirma a Mexarrend en 'B', en Perspectiva Negativa, Remueve Observación Negativa

El 13 de octubre de 2022, Mexarrend anunció que la agencia calificadora Fitch Ratings afirmó la calificación de Mexarrend, quitando la Observación Negativa.

HR Ratings retiró la Observación Negativa para las calificaciones de Mexarrend, colocándolas en Perspectiva Estable

El 18 de octubre de 2022, Mexarrend anunció que la agencia calificadora HR Ratings retiró la Observación Negativa para la calificación de HR BBB+, colocándola en Perspectiva Estable, así como de la calificación de HR3 para Mexarrend, su Programa de CEBURS de Corto Plazo y a las emisiones vigentes a su amparo.

Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	3T21	3T22	Var.%	9M21	9M22	Var.%
Ingresos Totales	540	431	(20.2)	1,435	1,954	36.2
Costos Totales	376	365	(2.9)	1,013	1,571	55.1
Utilidad Bruta	164	66	(59.8)	422	383	(9.2)
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>30.4</i>	<i>15.3</i>	<i>(1,510)pbs</i>	<i>29.4</i>	<i>19.6</i>	<i>(980)pbs</i>
Gastos de Operación	68	89	30.9	186	249	33.9
Utilidad de Operación	96	(23)	(124.0)	236	134	(43.2)
<i>Margen de Operación (%)</i>	<i>17.8</i>	<i>(5.3)</i>	<i>(2,310)pbs</i>	<i>16.4</i>	<i>6.9</i>	<i>(950)pbs</i>
Otros Gastos (Ingresos) Netos	2	-	-	7	1	(85.7)
Resultado Integral de Financiamiento	77	81	5.2	233	218	(6.4)
Utilidad Antes de Impuestos	17	(104)	(711.8)	(4)	(85)	(2,025.0)
Impuestos	(22)	(38)	(72.7)	(60)	(74)	(23.3)
Utilidad Neta	39	(66)	(269.2)	56	(11)	(119.6)
<i>Margen Neto (%)</i>	<i>7.2</i>	<i>(15.3)</i>	<i>(2,250)pbs</i>	<i>3.9</i>	<i>(0.6)</i>	<i>(450)pbs</i>
Indicadores Operativos	9M21	9M22	Var.%			
Portafolio Total	9,622	8,877	(7.7)			
Arrendamiento	9,174	8,584	(6.4)			
Crédito y Factoraje	404	263	(34.9)			
Servicios	44	30	(31.8)			
Portafolio Administrado	683	2,511	267.6			
Índice Cartera Vencida	6.4%	6.3%	(10)pbs			
Portafolio Bienes Raíces	1,288	1,427	10.8			
Activos Productivos Netos	11,593	12,815	10.5			
Razones Financieras	9M21	9M22	Var.%			
R O A A (anualizado)	0.7%	(0.1)%	(80)pbs			
R O A E* (anualizado)	4.3%	(0.8)%	(510)pbs			
Deuda Financiera* / Capital*	4.6x	4.6x	-			
Capitalización* (Capital / Activos Totales)	16.9%	16.6%	(30)pbs			
Capital* / Portafolio Total	19.4%	21.9%	250pbs			
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	95.3%	96.7%	140pbs			
Portafolio Total / Deuda Financiera*	1.1x	1.0x	(0.1)x			
Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.5x	1.2x	(0.3)x			

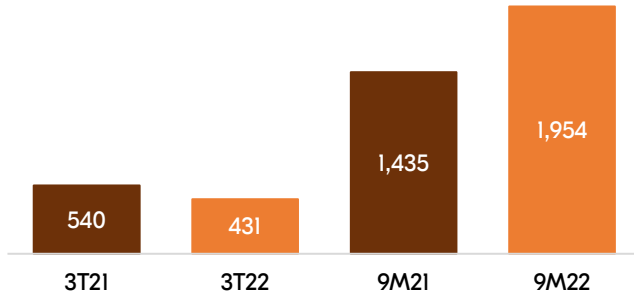
¹Activos Productivos Netos es igual a la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.

*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.

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos



Al 3T22, los ingresos totales de Mexarrend disminuyeron 20.2%, o \$109 millones de pesos, con respecto al mismo periodo del año anterior, que fue impulsado gracias a importantes operaciones de *Lending-as-a-Service*.

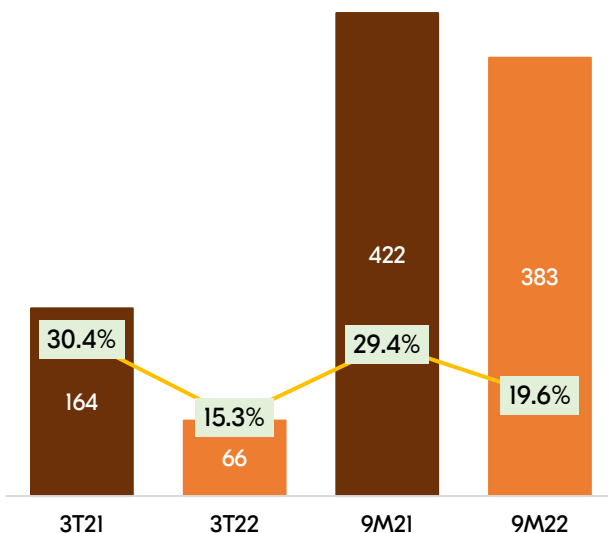
Los ingresos por intereses representaron 82.6% de los ingresos totales o \$356 millones de pesos, de los cuales el 34.8% o \$124 millones de pesos corresponden a operaciones de *Lending-as-a-Service*. La línea de arrendamiento operativo representó el resto de los ingresos.

Costo de Ventas

El total de costo de ventas del 3T22 disminuyó un 2.9% respecto al 3T21, derivado de la disminución de ingresos. Al cierre de septiembre de 2022, el costo por intereses fue de \$321 millones de pesos, de los cuales el 23.4% o \$75 millones de pesos corresponden a operaciones de *Lending-as-a-Service*.

Utilidad Bruta

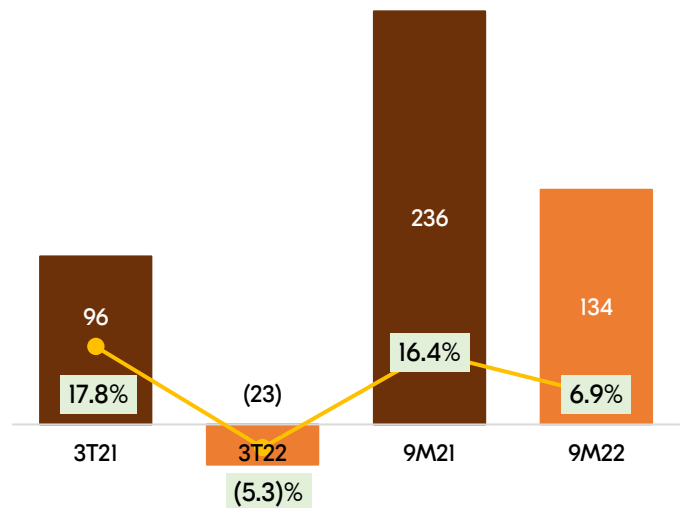
en millones de pesos



Utilidad Bruta Margen Bruto

Utilidad de Operación

en millones de pesos



Utilidad de Operación Margen Operativo

Durante el 3T22, la utilidad bruta disminuyó 59.8% comparado con el mismo trimestre del 2021.

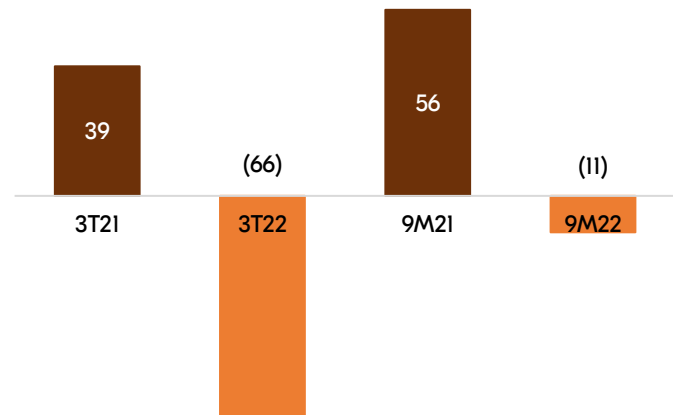
Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento tuvo un incremento de \$4 millones de pesos comparado con el mismo trimestre del año anterior. Las líneas que representaron mayor variación fueron: 1) gastos por intereses y 2) valuación de instrumentos financieros derivados.

Utilidad Neta

en millones de pesos

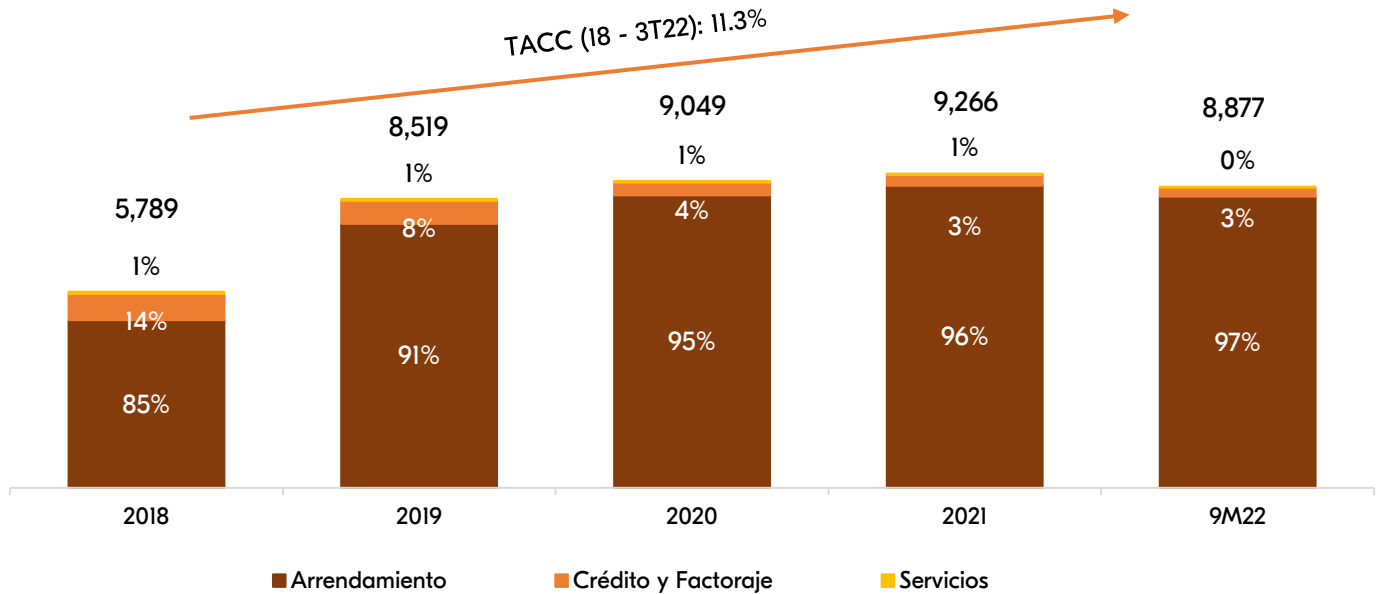
El 3T22 se presentó una pérdida neta de \$66 millones de pesos. De manera acumulada, la pérdida al cierre de septiembre de 2022 es de \$11 millones de pesos.



Portafolio de Mexarrend*

en millones de pesos

Al cierre de septiembre de 2022, el portafolio total disminuyó en un 7.7% comparado con el 3T21, alcanzando los \$8,877 millones de pesos, en línea con el crecimiento esperado dada la circunstancia económica; sin embargo, el portafolio de *Lending-as-a-Service* incrementó \$1,828 millones año contra año.



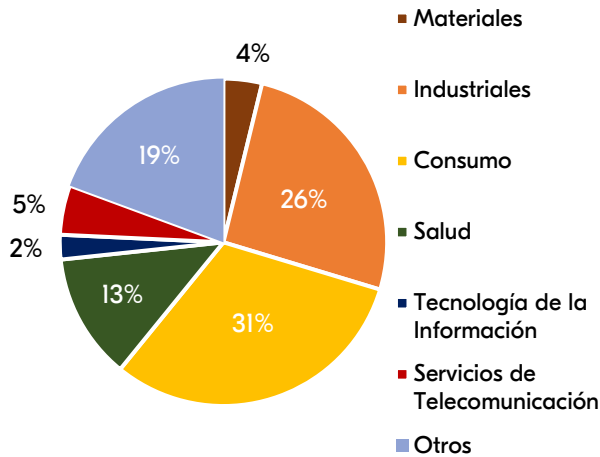
*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

Diversificación del Portafolio

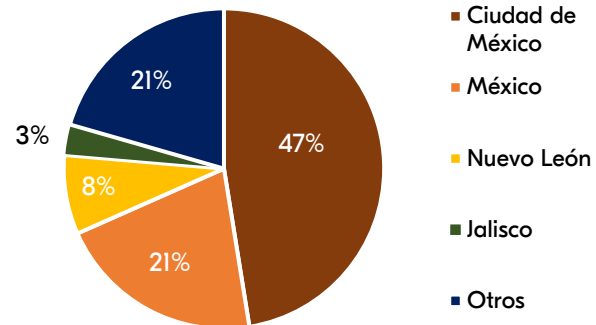
La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación.

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

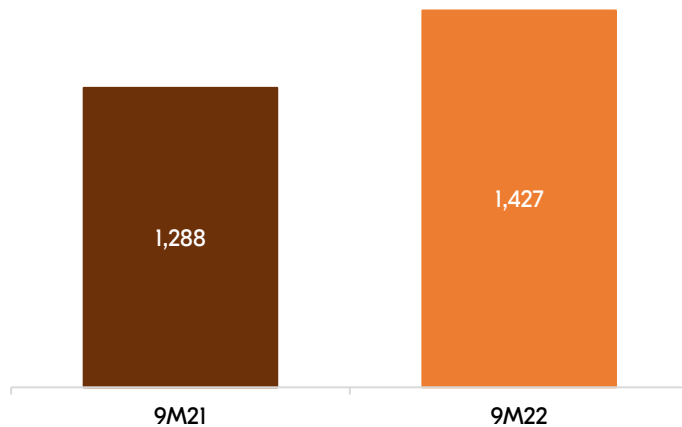


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 30 de septiembre de 2022, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,427 millones de pesos en comparación con \$1,288 millones de pesos al cierre del mismo trimestre de 2021, lo que representa un incremento de 10.8%. Al 3T22, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 11.1% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Composición de Clientes del Portafolio

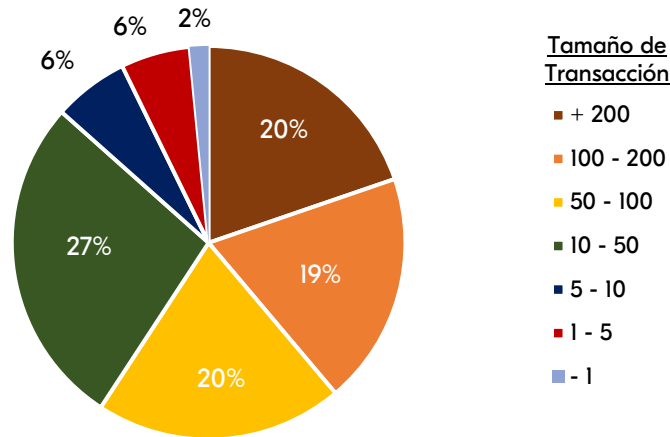
en millones de pesos

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 3T22:

Sector	Monto		%			Monto		%	
	3T21	3T22	3T21	3T22		3T21	3T22	3T21	3T22
Energía	35	66	0.36	0.74	Energía	35	66	0.36	0.74
Materiales	377	338	3.92	3.81	Materiales	377	338	3.92	3.81
Industriales	3,236	2,296	33.63	25.86	Bienes de Capital	1,030	1,025	10.70	11.55
					Servicios Comerciales y Profesionales	794	791	8.25	8.91
					Transporte	1,412	480	14.67	5.41
Consumo	3,018	2,241	31.36	25.24	Automóviles y Componentes	90	167	0.94	1.88
					Bienes Duraderos y Confección	653	687	6.79	7.74
					Servicios al Consumidor	557	544	5.79	6.13
					Medios	1,305	682	13.56	7.68
					Venta al Menudeo	413	161	4.29	1.81
Otros Consumo	489	528	5.08	5.95	Venta de Alimentos y Productos	232	290	2.41	3.27
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	240	233	2.49	2.62
					Productos del Hogar y Personales	17	5	0.18	0.06
Salud	1,248	1,105	12.97	12.45	Equipo y Servicios Médicos	1,174	994	12.20	11.20
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	74	111	0.77	1.25
Financieras	284	1,199	2.96	13.51	Bancos	1	32	0.01	0.36
					Servicios Financieros Diversificados	167	1,046	1.74	11.78
					Seguros	116	121	1.21	1.36
Tecnología de la Información	527	216	5.48	2.43	Software y Servicios	510	195	5.30	2.20
					Tecnología, Hardware y Equipo	17	21	0.18	0.24
					Semiconductores y Equipos	-	-	-	-
Servicios de Telecomunicación	251	434	2.61	4.89	Servicios de Telecomunicación	251	434	2.61	4.89
Servicios	16	16	0.17	0.18	Servicios	16	16	0.17	0.18
Bienes Raíces	141	438	1.47	4.93	Bienes Raíces	141	438	1.47	4.93
Total	9,622	8,877	100	100	Total	9,622	8,877	100	100

Distribución del Portafolio por Tamaño de Transacción

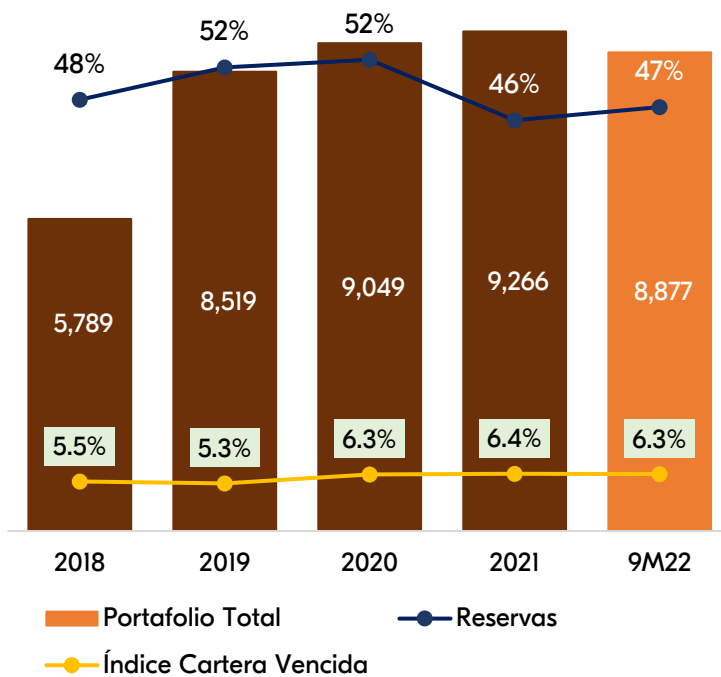
en millones de pesos



Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 96% 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

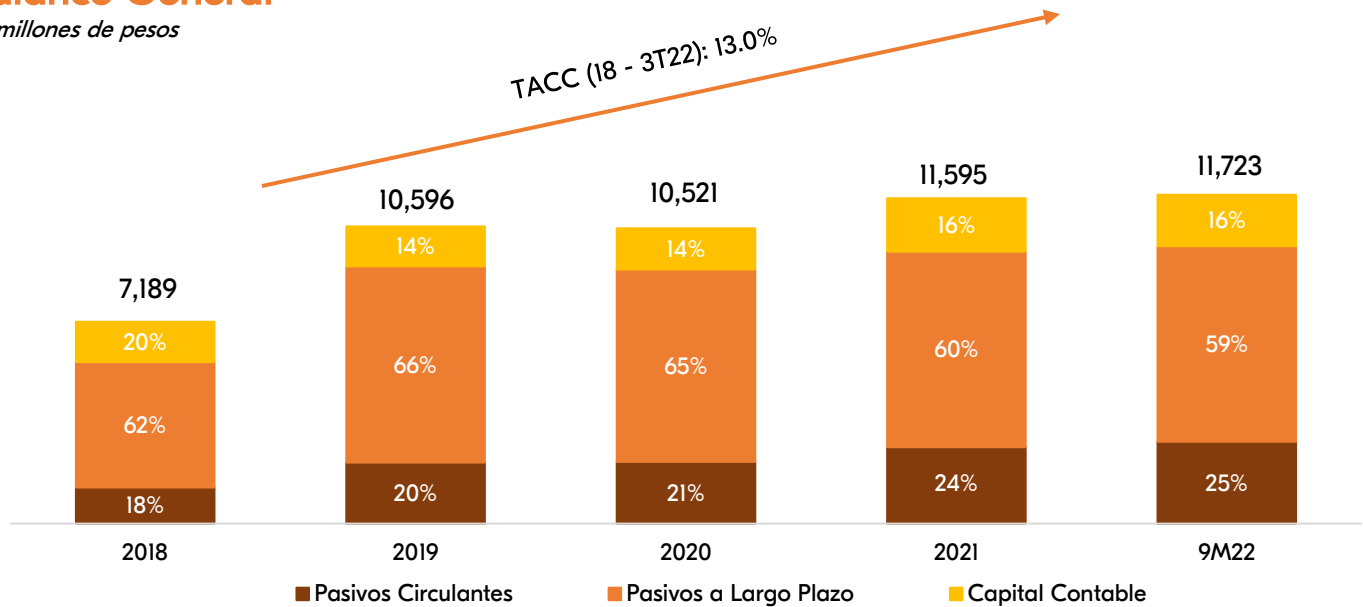


La cartera vencida al 30 de septiembre de 2022 tuvo un comportamiento estable a comparación del cierre de 2021, representando el 6.3% de la Cartera Total, lo que refleja un buen desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación de la cartera administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$313 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.

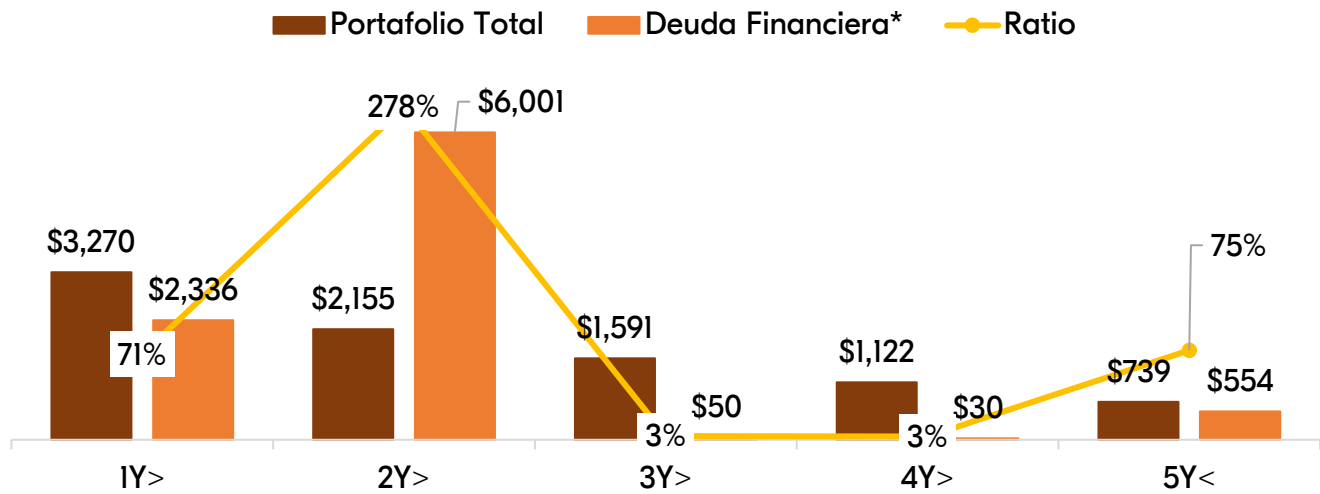
Los activos totales al 30 de septiembre de 2022 tuvieron un incremento con respecto al cierre del 3T21 de 3.0%, sumando \$11,723 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$769 millones de pesos al cierre de septiembre de 2022 comparado con el mismo trimestre de 2021.

El pasivo total de la Compañía aumentó 3.2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$9,884 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo incrementaron un 45.9%, mientras que los de largo plazo disminuyeron 8.1%. El incremento en los pasivos a corto plazo se debe a que el pago del bono emitido en 2017 se realiza en octubre de 2022, mismo que fue pagado el 11 de octubre.

Mexarrend muestra un perfil de deuda adecuado con aproximadamente el 75% 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 responsable de sus pasivos.

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 \$258 millones al cierre del periodo. La Deuda Financiera considera el efecto de las coberturas.

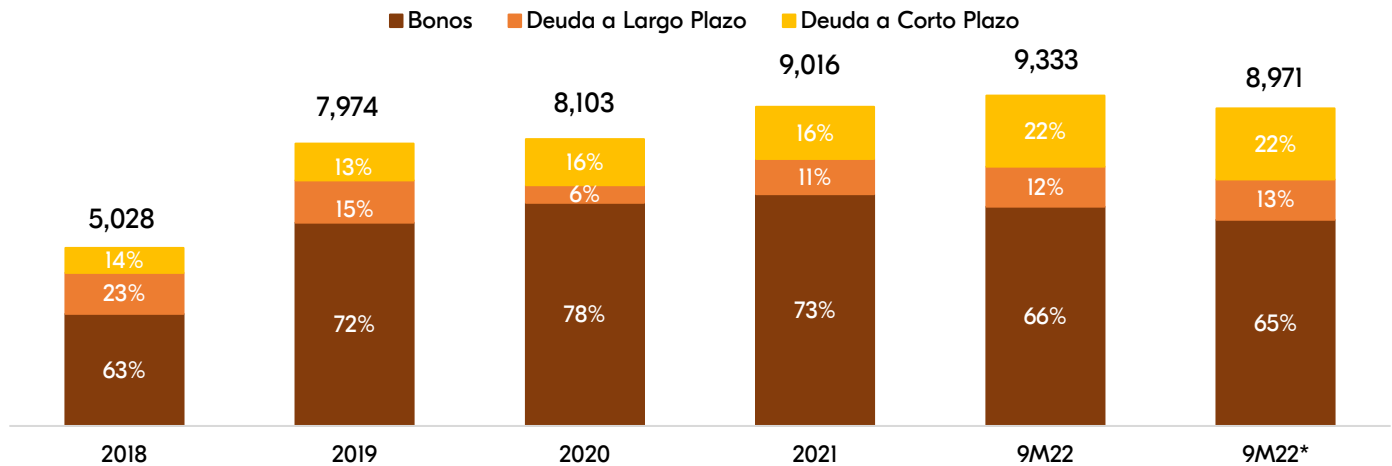
La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$8,877 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$8,971 millones de pesos, mostrando una cobertura adecuada, además de fortaleza en el Balance.

La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa y responsable, buscando las mejores condiciones en costo y plazo, además de diversificar las fuentes de fondeo. Los vencimientos de deuda con un plazo menor a un año que se muestran en la gráfica anterior representan, en su mayoría (aproximadamente \$1,271 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, además de tener vencimientos distribuidos de manera mensual durante el año para un mejor manejo. El resto de los vencimientos corresponde a las amortizaciones de los financiamientos bilaterales con los que cuenta la Compañía y al pago de US\$30 millones derivado del bono emitido en 2017, mismo que fue pagado el 11 de octubre de 2022.

Se han comunicado al mercado las diferentes líneas de crédito que ha asegurado la Compañía durante los últimos trimestres (considerando el entorno volátil actual), incluyendo la línea de *warehousing* con HSBC anunciada recientemente, así como el primer desembolso de la línea con el U.S. Development Finance Corporation (“DFC”) por US\$10.2 millones mostrando la solidez financiera y reputacional de Mexarrend. Seguimos trabajando de manera activa en diversificar nuestras fuentes de fondeo tanto de manera local como internacional.

Composición de la Deuda Financiera (CP, LP y Bonos Internacionales)

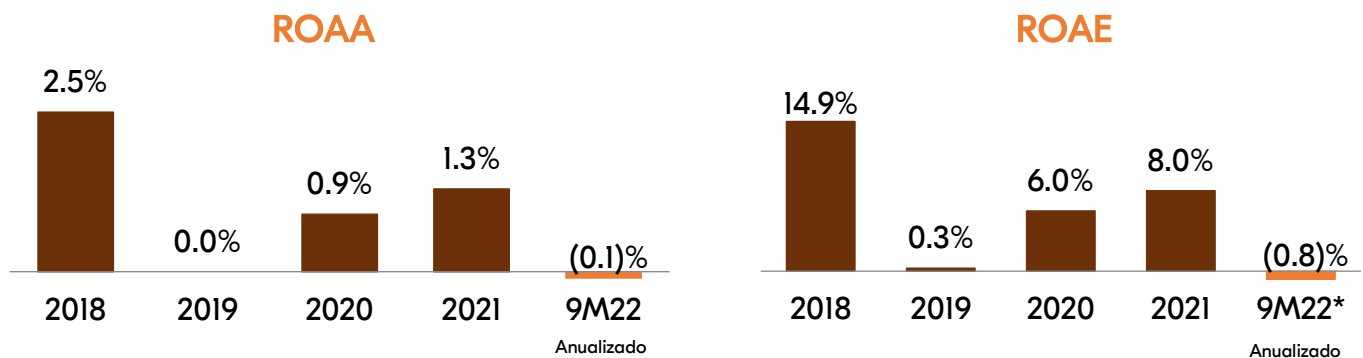
en millones de pesos



*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 22% 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, así como los US\$30 millones restantes del pago del bono pagado el 11 de octubre de 2022. La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio del 2019, que consiste en un pago *bullet* en el 2024. Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$8,971 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 65% de nuestras obligaciones financieras totales. De acuerdo a lo que hemos venido haciendo en el pasado, estamos buscando alternativas diversas para el refinanciamiento del bono tanto en el mercado local y créditos bilaterales con instituciones financieras, para el refinanciamiento del bono de 2024. Queremos anticiparnos para tener soluciones tangibles durante el primer semestre de 2023.

Indicadores Financieros

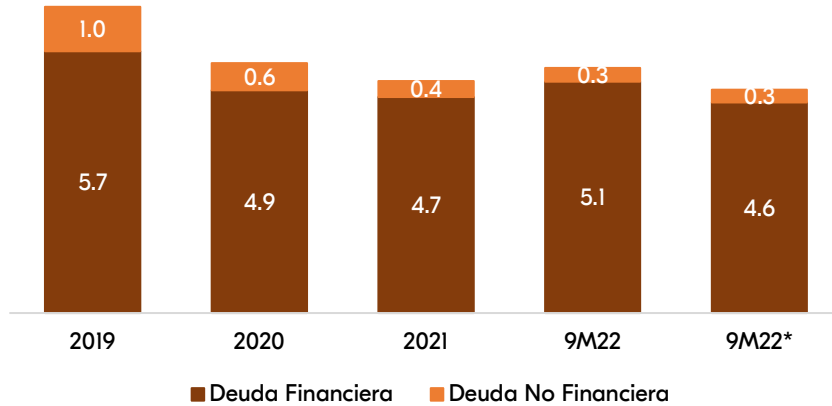


*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Al cierre de septiembre de 2022, el ROAA y el ROAE* fueron de (0.1)% y (0.8)%, respectivamente.

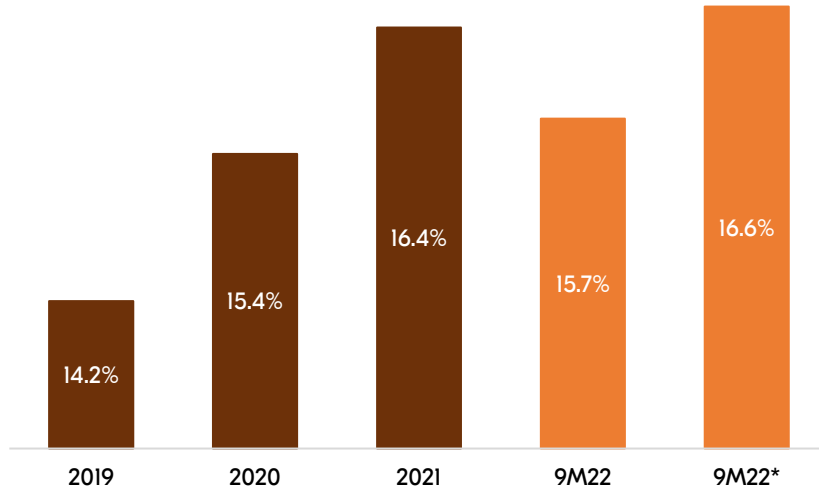
Índice de Apalancamiento

**Nota: Considera el efecto de las coberturas.*



El índice de apalancamiento financiero al tercer trimestre del 2022, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 4.6x.

Índice de Capitalización



El índice de capitalización al cierre del 3T22 fue de 15.7%, considerando el efecto del ORI en la cuenta de capital. Aislando dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 16.6%.

Este resultado 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 la originación.

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

Calificaciones Crediticias Globales y Locales


Global

	2020	2021	3T22
S&P Global	BB-	B	CCC+
FitchRatings	BB-	B+	B

Local (Largo Plazo)

	2020	2021	3T22
 HR Ratings	HR A	HR A	HR BBB+
FitchRatings	BBB+	BBB+	BBB-

Local (Corto Plazo)

	2020	2021	3T22
 HR Ratings	HR2	HR2	HR3
FitchRatings	F2(mex)	F2(mex)	F3(mex)

Administrador Primario

	2020	2021	3T22
 HR Ratings	N/A	HR AP3+	HR AP3+

El 8 de septiembre de 2022, S&P Ratings disminuyó la calificación a 'CCC+' de 'B-' para Mexarrend. Acorde a la agencia, el cambio refleja niveles de liquidez débiles, por lo que depende de condiciones financieras y económicas favorables.

El 12 de octubre de 2022, Fitch Ratings ratificó la calificación de 'B' para Mexarrend, en Perspectiva Negativa, removiendo la Observación Negativa. Acorde a la agencia, la afirmación de la calificación y la eliminación de la Observación Negativa reflejan que el riesgo de refinanciamiento asociado con el vencimiento del bono internacional de la compañía el 11 de octubre de 2022 ha sido abordado suficientemente por las líneas de crédito disponibles y el efectivo del balance y ha sido pagado en su totalidad. La afirmación está respaldada en segundo lugar por la calidad estable de los activos y el apalancamiento.

El 17 de octubre de 2022, HR Ratings retiró la Observación Negativa para la calificación de HR BBB+, colocándola en Perspectiva Estable, así como de la calificación de HR3 para Mexarrend, su Programa de CEBURS de Corto Plazo y a las emisiones vigentes a su amparo. Acorde a la calificadora, la

modificación de Observación Negativa a Perspectiva Estable para Mexarrend se basa en el pago del saldo restante del Bono Senior Internacional por un monto de US\$30.6 millones el 11 de octubre de 2022. Con ello, las presiones de liquidez en el corto plazo disminuyeron para Mexarrend, y, en línea con lo anterior, la calificadora considera que Mexarrend puede cubrir sus obligaciones de corto plazo con los niveles de cobranza promedio y con las disposiciones de las líneas de crédito disponibles.

El 26 de octubre de 2021, HR Ratings ratificó la calificación de “AP3+” para Mexarrend, derivado de la calidad de los procesos de originación, cobranza y servicio de nuestra cartera en general.

Sostenibilidad

En el mes de junio del 2022, se publicó el segundo Reporte de Sostenibilidad de Tangelo para el año 2021, cuyo objetivo es presentar los resultados de las acciones realizadas a lo largo del año en la materia. En el reporte se podrá visualizar y profundizar el impacto que Tangelo tiene y tendrá en promover el crédito alternativo digital en Latinoamérica, así como el enfoque en sus cinco ejes de acción:

1. Gestión empresarial
2. Ética y gobernabilidad empresarial
3. Vinculación y compromiso con la comunidad y su desarrollo
4. Calidad de vida en la empresa
5. Cuidado y preservación del medio ambiente

Para leer el Reporte completo favor de acceder a la siguiente liga: [Reporte de Sostenibilidad](#)

Durante 2021 se ratificó la relación de tres años de Mexarrend con la ONU, 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. De igual forma, durante el primer trimestre de 2022 se realizó la presentación de *Communication on Progress* por el 2021 ante la ONU por segundo año consecutivo, lo que nos permite mostrar los logros y compromisos adquiridos por la Compañía con el medio ambiente, sociedad y colaboradores.

En el primer trimestre de 2022 obtuvimos por tercer 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, obtuvimos la Insignia Inclusión Social por el 2021, donde reconoce a Mexarrend por integrar programas que permiten disminuir el rezago en los sectores de la comunidad en la que está presente.

Además, durante el 2T22 se llevó a cabo la segunda sesión del Comité de Mujeres en Tangelo, donde participaron cinco mujeres colombianas y cinco mujeres mexicanas, con el objetivo de debatir sobre propuestas enfocadas en temas sociales y ambientales para su implementación en la segunda mitad del 2022.

El 11 de julio de 2022, Tangelo anunció que respalda la alianza entre Lealtad Verde y Tiendas Oxxo con el financiamiento de máquinas biorecicladoras mediante su producto *Value Green Lease*. Este producto es un mecanismo de financiamiento sostenible diseñado por Tangelo para financiar activos productivos responsables con el medio ambiente, tales como vehículos eléctricos o híbridos, plantas de tratamiento de agua, paneles solares, o como en este caso, máquinas biorecicladoras. *Value Green Lease* es un producto con tasas preferenciales con el cual se respaldan proyectos con un impacto ambiental positivo, en línea con el compromiso de Tangelo de reducir la huella de carbono en el planeta.

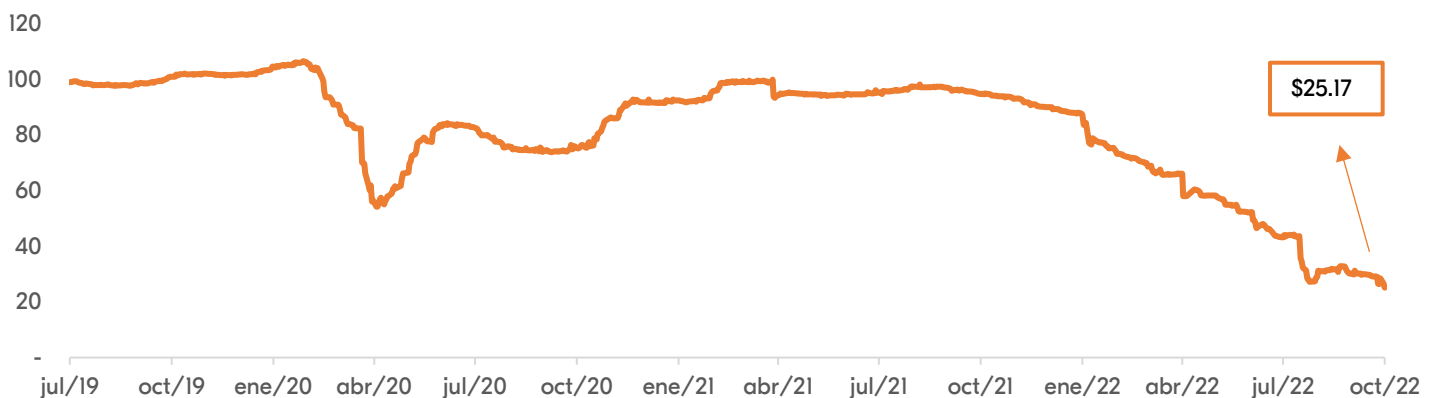
Derivado de la alianza entre Tangelo y el Instituto Tecnológico Autónomo de México (“ITAM”) anunciada en 2021, durante el 2T22, Tangelo participó en el *Wake Up Speaker Series III* y en el *Entrepreneurship & Innovation Bootcamp*, eventos en los que nuestro CEO Alejandro Monzó participó para impulsar el emprendimiento en México.

Como se ha mencionado, 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 el 98% de nuestras operaciones generadas desde febrero de 2020 a diciembre de 2021 se encuentran categorizadas con un riesgo socioambiental medio-bajo, 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 3T22, Tangelo participó en la evaluación de Empresas+Éticas en un esfuerzo liderado por el AMITAI, empresa dedicada a llevar un sistema integral de ética y cumplimiento en Latinoamérica, logrando obtener el 33° lugar.

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 del mercado relacionada a los problemas en el sector de entidades financieras no bancarias.



Fuente: Bloomberg, con información al cierre del mercado del 25 de octubre del 2022.

¿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 Al 30 de septiembre de 2022

millones de pesos

INGRESOS	3T21	3T22	Var. %	9M21	9M22	Var. %
Intereses en Arrendamiento Capitalizable	460	356	(22.6)	1,209	1,462	20.9
Arrendamiento Operativo y Otros	80	75	(6.3)	226	492	117.7
Total Ingresos	540	431	(20.2)	1,435	1,954	36.2
COSTOS						
Costos por Intereses	332	321	(3.3)	894	1,189	33.0
Depreciación de Arrendamiento Operativo	44	44	-	119	382	221.0
Costos Totales	376	365	(2.9)	1,013	1,571	55.1
UTILIDAD BRUTA	164	66	(59.8)	422	383	(9.2)
Gastos de Ventas	12	14	16.7	32	39	21.9
Gastos Administrativos	52	69	32.7	146	192	31.5
Estimación de Cuentas Incobrables	4	6	50.0	8	18	125.0
Gastos Operativos	68	89	30.9	186	249	33.9
UTILIDAD DE OPERACIÓN	96	(23)	(124.0)	236	134	(43.2)
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	2	-	-	7	1	(85.7)
Ingresos por Intereses	(3)	(5)	(66.7)	(11)	(12)	(9.1)
Gastos por Intereses	24	61	154.2	69	116	68.1
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	203	13	(93.6)	159	(110)	(169.2)
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	(227)	37	116.3	(187)	158	184.5
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	80	41	(48.8)	204	131	(35.8)
Gastos Extraordinarios	-	(65)	-	(1)	(65)	(6,400)
Participación en Resultados de Asociada	-	(1)	-	-	-	-
Resultado Integral de Financiamiento	77	81	5.2	233	218	(6.4)
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	17	(104)	(711.8)	(4)	(85)	(2,025.0)
Impuestos a la Utilidad	(22)	(38)	(72.7)	(60)	(74)	(23.3)
UTILIDAD NETA	39	(66)	(269.2)	56	(11)	(119.6)

Balance General

Al 30 de septiembre de 2022

millones de pesos

ACTIVOS	9M21	9M22	Var.%
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	685	258	(62.3)
Cuentas por Cobrar	2,169	3,188	47.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(306)	(313)	(2.3)
Impuestos por Recuperar	203	186	(8.4)
Deudores Diversos	6	37	516.7
Otros Activos	179	186	3.9
Activo para Venta	14	9	(35.7)
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2,950	3,551	20.4
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,812	2,045	12.9
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	5,590	5,340	(4.5)
Otros Activos	106	112	5.7
Derivados	349	(2)	(100.6)
Impuestos Diferidos	346	443	28.0
Activos Intangibles	234	234	-
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	8,437	8,172	(3.1)
ACTIVOS TOTALES	11,387	11,723	3.0
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,379	2,367	71.6
Cuentas por Pagar	3	1	(66.7)
Acreeedores Varios	595	524	(11.9)
Acreeedores Partes Relacionadas	11	11	-
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	11	14	27.3
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1,999	2,917	45.9
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a Largo Plazo	7,578	6,967	(8.1)
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	7,578	6,967	(8.1)
TOTAL PASIVOS	9,577	9,884	3.2
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital Social	1,530	1,530	-
Utilidades Retenidas	277	423	52.7
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(53)	(103)	(94.3)
Utilidad Neta del Año Actual	56	(11)	(119.6)
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,810	1,839	1.6
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	11,387	11,723	3.0

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**