



# MEXARREND®

## LEASING INNOVATION

### Mexarrend Reporta Resultados por el 1<sup>er</sup> Trimestre 2021

Ciudad de México, 28 de abril de 2021 – Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al primer trimestre de 2021 ("1T21" o "3M21"). 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, 29 de abril de 2021  
Hora: 8:30 am (Hora CDMX) / 9:30 am (ET)  
Registro: [Conferencia 1T21 - Mexarrend](#)

#### INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ramón Barreda  
[ramon.barreda@mexarrend.mx](mailto:ramon.barreda@mexarrend.mx)  
Ricardo Danel  
[ricardo.danel@mexarrend.mx](mailto:ricardo.danel@mexarrend.mx)  
Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas  
[ri@mexarrend.mx](mailto:ri@mexarrend.mx)

## Índice

Puntos a Destacar IT21	3
Eventos Relevantes	5
Resumen Financiero y Operativo	7
Mensaje del Director General	8
Proceso de Digitalización (Mexarrend Digital)	10
Estado de Resultados	11
Portafolio de Mexarrend	13
Balance General	17
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	21
Sostenibilidad	22
Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR 2024)	23
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	24
<b>Estados Financieros Consolidados</b>	
Estado de Resultados Consolidado	25
Balance General Consolidado	26
Apéndice	27

## Puntos a Destacar IT21

- ❖ El 30 de diciembre de 2020, los tres grupos de accionistas de la Compañía acordaron una capitalización adicional por \$10 millones de dólares, los cuales se ven reflejados en el Balance General durante el trimestre en curso.
- ❖ Durante el trimestre, se concretó una línea de “*warehousing*” con Credit Suisse por un monto de \$3,000 millones de pesos, asegurando las necesidades de fondeo para este año y demostrando la reputación de Mexarrend en los mercados financieros locales e internacionales. Lo anterior representa una reducción en el costo promedio de financiamiento de Mexarrend, lo cual tendrá un impacto positivo en los márgenes de la Compañía en el mediano plazo.
- ❖ Seguimos avanzando en el proceso de documentación de la línea de crédito con el *US International Development Finance Corporation* (“DFC”), la cual esperamos pueda ser dispuesta hacia finales del segundo trimestre del año. Esta línea fue otorgada después de un exhaustivo proceso de *due-diligence* con respecto a la información financiera, procesos e iniciativas de Sostenibilidad. Su aprobación reconoce los esfuerzos de la Compañía por tener información transparente y procesos eficientes.
- ❖ Durante 2020 y el IT21, Mexarrend continuó el proceso de digitalización de sus procesos clave y, al día de hoy, todas las operaciones provenientes de nuestras alianzas *vendor* 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, mismos que nos han llevado a eficientizar nuestros tiempos de respuesta.
- ❖ Los ingresos totales de la Compañía fueron de \$384 millones de pesos durante el IT21, una variación de aproximadamente \$1 millón de pesos comparado contra el mismo periodo del año anterior. Lo anterior muestra un resultado positivo derivado del entorno económico en el que nos encontramos y considerando que el efecto de la pandemia se empezó a reflejar a finales de marzo del 2020.
- ❖ Durante el IT21 se concretaron dos operaciones de fondeo sin recurso (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 \$396 millones de pesos al cierre de marzo del 2021.
- ❖ El total de activos de la Compañía disminuyó en 7.1% o \$827 millones de pesos comparado con el mismo trimestre del año anterior, principalmente influenciado por movimientos en nuestra posición de efectivo, cuentas por cobrar y posición en derivados del IT20 al IT21.
- ❖ La cartera vencida incrementó de 5.3% a 6.3% trimestre contra trimestre, sin embargo, presentó una tendencia estable comparado con el último trimestre del año anterior.

- ❖ El Capital Contable de la Compañía presenta un impacto negativo en la cuenta del ORI por \$92 millones de pesos, derivado de la diferencia entre el impacto de la depreciación en el tipo de cambio y el valor de mercado de los derivados ajustado por las primas de los *call spreads*. Esta cuenta no representa un impacto real en el capital de la Compañía (efecto temporal).
  - Mexarrend tiene cubierta la totalidad de su deuda en dólares para los pagos de cupones y de principal de sus bonos, asegurando el flujo de efectivo. La contabilidad de coberturas (*hedge accounting*) muestra variaciones al presentar la valuación de mercado de los instrumentos derivados en los activos de la Compañía, que no siempre son iguales a las variaciones en el tipo de cambio mostradas en el Estado de Resultados; estas son las diferencias que se presentan en la cuenta de Otros Resultados Integrales (“ORI”) del Capital Contable. La posición de nuestras coberturas en nuestros estados financieros es revisada trimestralmente por el área especializada en temas de derivados de nuestros auditores.
- ❖ Durante el IT21, 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

### IT21

#### Mexarrend anuncia una nueva Línea de Crédito Revolvente de Almacenamiento con Credit Suisse por \$3,000 millones de pesos

El 10 de febrero del 2021, Mexarrend firmó una línea de crédito revolvente de almacenamiento (*warehouse facility*) con Credit Suisse AG, sucursal de las Islas Caimán, por \$3,000 millones de pesos. La línea está estructurada para permitir financiamiento adicional por hasta \$4,200 millones de pesos.

Esta línea provee la flexibilidad necesaria para realizar disposiciones de acuerdo con el crecimiento del portafolio, optimizando los niveles de efectivo y apalancamiento. Además, diversifica el perfil de deuda de la Compañía de manera importante. Esta nueva línea, aunada a la capitalización y la línea con DFC, sienta las bases para aprovechar las oportunidades y fondear el crecimiento de los próximos meses y años, manteniendo siempre un balance sólido e índices saludables.

#### Mexarrend publica su primer Reporte de Sostenibilidad

El 18 de marzo del 2021, Mexarrend publicó su primer Reporte de Sostenibilidad. Éste se enfoca en explicar el modelo de sostenibilidad de la Compañía, el cual le ha permitido construir una estrategia de negocio con un sentido de responsabilidad social y ambiental a través de sus cinco líneas 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

La integración de los 10 principios del Pacto Mundial, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (“ODS”) y otras iniciativas como parte de su estrategia de negocios, han tenido un impacto en la manera de operar de la Compañía. Estas acciones buscan agregar valor a nuestros colaboradores, clientes, inversionistas y a la sociedad, convirtiendo a Mexarrend en una financiera vanguardista.

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

#### Mexarrend concluye exitosamente el aumento de capital por \$10 millones de dólares acordado por los accionistas

El 30 de marzo del 2021, Mexarrend concluyó de manera exitosa la suscripción del aumento de capital en la parte variable por \$10 millones de dólares acordada en las resoluciones de accionistas el 30 de diciembre de 2020. El aumento se ve reflejado en los Estados Financieros del trimestre en curso. La anterior decisión reafirma la estrategia de crecimiento del portafolio y el fortalecimiento del balance de Mexarrend.

## 2T21

### Mexarrend anuncia 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, Indeval y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 con la clave de pizarra “DOCUFOR” y el cambio se hará efectivo a partir del 30 de abril de 2021 a la nueva clave “MEXAMX” para el programa de Cebures.



## Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	IT20	IT21	Var. %
Total Ingresos	385	384	(0.3)
Costo de Ventas	255	291	14.1
Utilidad Bruta	130	93	(28.5)
<b>Margen Bruto</b>	<b>33.8%</b>	<b>24.2%</b>	<b>(960)pbs</b>
Gastos de Operación	76	62	(18.4)
Utilidad de Operación	54	31	(42.6)
<b>Margen de Operación</b>	<b>14.0%</b>	<b>8.1%</b>	<b>(590)pbs</b>
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	2	2	-
Resultado Integral de Financiamiento	27	32	18.5
Utilidad Antes de Impuestos	25	(3)	NA
Impuestos	3	(11)	NA
Utilidad Neta	22	8	(63.6)
<b>Margen Neto</b>	<b>5.7%</b>	<b>2.1%</b>	<b>(360)pbs</b>
Indicadores Operativos	3M20	3M21	Var.%
Portafolio Total	8,972	9,247	3.1
Arrendamiento	8,376	8,837	5.5
Crédito y Factoraje	530	360	(32.1)
Servicios	66	50	(24.2)
Portafolio Administrado	-	396	-
Índice Cartera Vencida	5.3%	6.3%	100pbs
Portafolio Bienes Raíces	1,249	1,267	1.4
Activos Productivos Netos <sup>1</sup>	10,221	10,910	6.7
Razones Financieras	3M20	3M21	Var.%
R O A A (anualizado)	0.9%	0.3%	(60)pbs
R O A E* (anualizado)	5.7%	1.9%	(380)pbs
Deuda Financiera* / Capital*	5.3x	4.4x	(0.9)x
Capitalización* (Capital* / Activos Totales*)	14.3%	17.4%	310pbs
Capital* / Portafolio Total	17.0%	19.6%	260pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total	93.4%	95.6%	220pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*	1.1x	1.2x	0.1x
Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.9x	1.5x	(0.4)x

<sup>1</sup>Activos 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

A pesar de un entorno económico desafiante, me complace informar que durante el primer trimestre del año Mexarrend mantuvo ingresos estables, redujo el apalancamiento, mejoró su índice de capitalización, mantuvo la calidad de los activos y se mantuvo rentable. Al mismo tiempo, Mexarrend siguió consolidando sus proyectos estratégicos, manteniendo la calidad de su portafolio y mejorando sus procesos. Me gustaría comenzar con un logro del cual nos sentimos sumamente orgullosos, que es la publicación de nuestro primer Reporte de Sostenibilidad. Después de mucho trabajo en los últimos años para implementar iniciativas alineadas con las mejores prácticas en los mercados y en la industria, plasmamos en este documento los logros, y más importante, los compromisos que tenemos en Mexarrend para seguir avanzando en este ámbito en los próximos años. Sabemos que hay mucho por hacer, pero pensamos que, como empresa que apoya a las PyMEs a lograr sus proyectos, podemos seguir generando un impacto positivo en el desarrollo de este ecosistema y de México. Con este reporte, buscamos seguir fortaleciendo nuestro compromiso de reportar información transparente y clara a los mercados y nuestros grupos de interés.

Como consecuencia de las medidas para controlar los efectos de la pandemia COVID-19 que se implementaron a finales de 2020, la originación del primer trimestre fue más baja de lo originalmente proyectado, sin embargo, en el último mes hemos visto un mayor flujo de proyectos que reflejan mayores movimientos en la industria y compromiso de los empresarios para seguir creciendo sus negocios. Como lo hemos mencionado, uno de los pilares más importantes del negocio es y seguirá siendo tener una generación de calidad en nuestros activos, por lo que seguimos enfocados en los sectores donde vemos mayor resiliencia a los impactos de la pandemia en la economía. Tenemos señales de una tendencia positiva en el mercado, la cobranza de la Compañía se ha ido normalizando hacia niveles previos a la pandemia como resultado de la terminación del Plan Cero.

Así mismo, seguimos demostrando el compromiso de la Compañía y de nuestros accionistas a tener un balance sano que pueda soportar el crecimiento que tenemos proyectado en los próximos años. Como resultado, durante el trimestre se completó la capitalización por \$10 millones de dólares que se anunció a finales de 2020. Lo anterior, junto con la línea de almacenamiento anunciada por \$3,000 millones de pesos con Credit Suisse en el esquema de “*warehousing*” donde el desembolso va en línea con la originación, reflejará presentando un crecimiento controlado de nuestro portafolio con un balance sólido.

Como mencionamos en nuestro reporte del cuarto trimestre del 2020, estamos muy enfocados en automatizar nuestras plataformas y los procesos internos y hacia los clientes. Durante el trimestre, se completaron las plataformas de todos los productos, adaptando los procesos con base en los montos de aprobación ya que se requiere diferente documentación y análisis en cada uno de ellos. Con lo anterior, estamos convencidos que mejoraremos la experiencia de nuestros clientes, siendo más eficientes en nuestros tiempos de respuesta y dando mayor visibilidad de nuestros procesos. Estamos trabajando en los indicadores que nos permitan analizar de manera continua la eficiencia de los procesos para identificar áreas de mejora e innovación como empresa y así adaptarnos a las necesidades cambiantes del mercado.





Reiterando nuestro compromiso de tener información clara y en tiempo para nuestros inversionistas, se completó el proceso de auditoría de 2020 y en los próximos días estaremos presentando nuestros Estados Financieros Auditados del 2020. Durante el proceso de auditoría se validó como cada año la correcta clasificación de nuestro portafolio y las reservas correspondientes.

Pensamos que 2021 sigue presentando retos en materia económica, pero se van presentado señales de recuperación y seguimos enfocados en lograr los objetivos del año, para seguir posicionándonos como una de las principales financieras para las PyMEs en México.

Alejandro Monzó  
CEO de Mexarrend

## Proceso de Digitalización (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 del mismo.

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 inmediata ante sus solicitudes de arrendamiento o crédito solicitado, dando también acceso para que conozcan el estatus de la misma y puedan tener retroalimentación continua en todas las etapas del proceso.

Gracias a esta innovación, a partir de 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 a sus clientes.

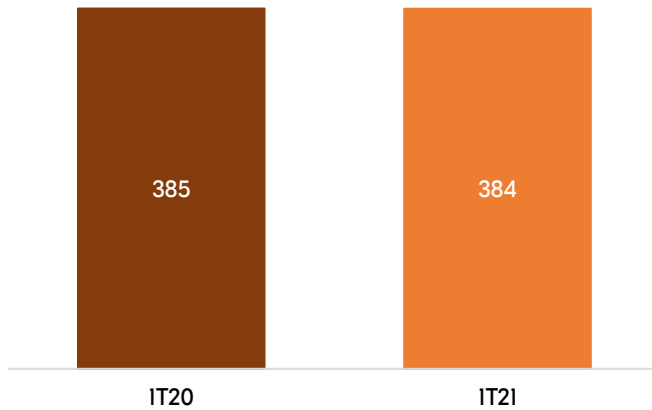
Durante el IT21 se concluyó el proyecto de *Data Warehouse* que permite a la Compañía hacer análisis de datos en tiempo real con la información histórica interna y externa para mejorar la toma de decisiones de la administración. Este proyecto se empezó a desarrollar desde el año pasado.

En resumen, al primer trimestre del 2021, Mexarrend cuenta con las etapas de *on-boarding* y CRM completamente digitalizadas y operando. 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



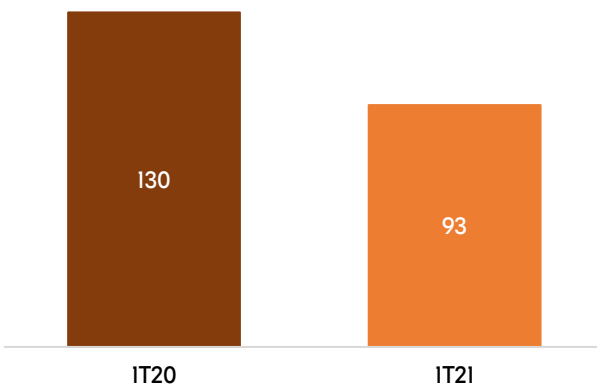
Los ingresos totales de Mexarrend disminuyeron 0.3% con respecto al mismo periodo del año anterior o \$1 millón de pesos. Los ingresos por intereses representaron 79.4% de los ingresos totales o \$305 millones de pesos, mientras que la línea de arrendamiento operativo representó el resto.

### Costo de Ventas

El total de costo de ventas del trimestre aumentó un 14.1% respecto al IT20, lo cual se explica por el incremento en el portafolio trimestre contra trimestre y su respectivo costo de financiamiento.

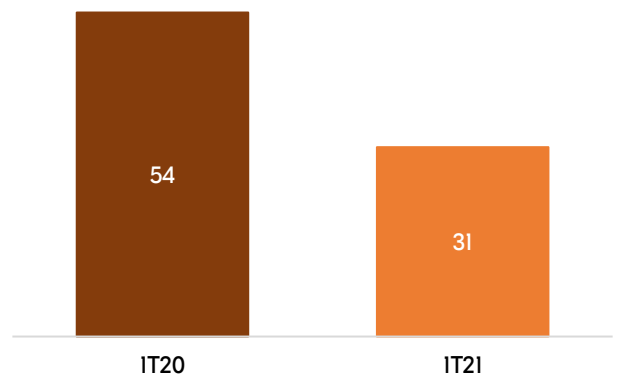
### Utilidad Bruta

en millones de pesos



### Utilidad de Operación

en millones de pesos



Durante el IT21, se presentó un decremento de 28.5% en la utilidad bruta comparado con el mismo periodo de 2020. El decremento se explica principalmente por el aumento en el costo de ventas derivado del incremento en el portafolio y el respectivo incremento del costo de financiamiento. A pesar de una mejora en los gastos de operativos de \$14 millones de pesos, la Compañía muestra un decremento en la utilidad de operación derivado del impacto por el incremento de los costos de venta. Lo anterior demuestra el compromiso de la empresa en tener una estructura administrativa eficiente, con un análisis continuo de los gastos en busca de mejoras continuas.

## Resultado Integral de Financiamiento

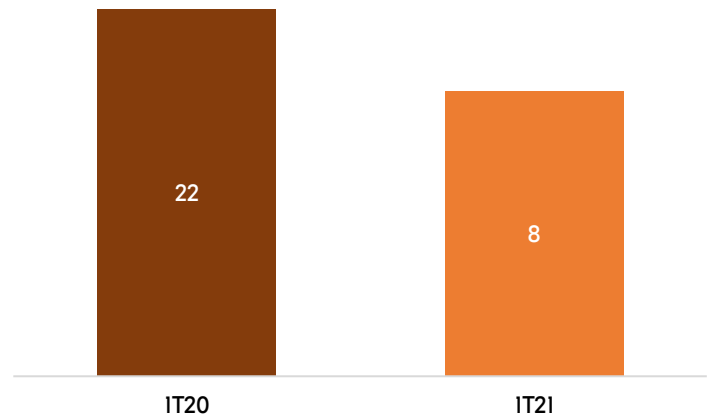
El resultado integral de financiamiento aumentó \$5 millones de pesos o 18.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Las líneas que representaron mayor variación fueron: 1) gastos por intereses (derivado de la posición de caja durante el IT20) y 2) pérdida cambiaria y valuación de instrumentos financieros derivados (impactados por el tipo de cambio de \$24.2 pesos durante el IT20 y \$20.6 durante el IT21).

Mexarrend disminuyó su posición de efectivo con el objetivo de eficientar sus niveles de caja, sin embargo, mantenemos un nivel sano durante el trimestre, considerando que la originación disminuyó de manera sustancial. 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*

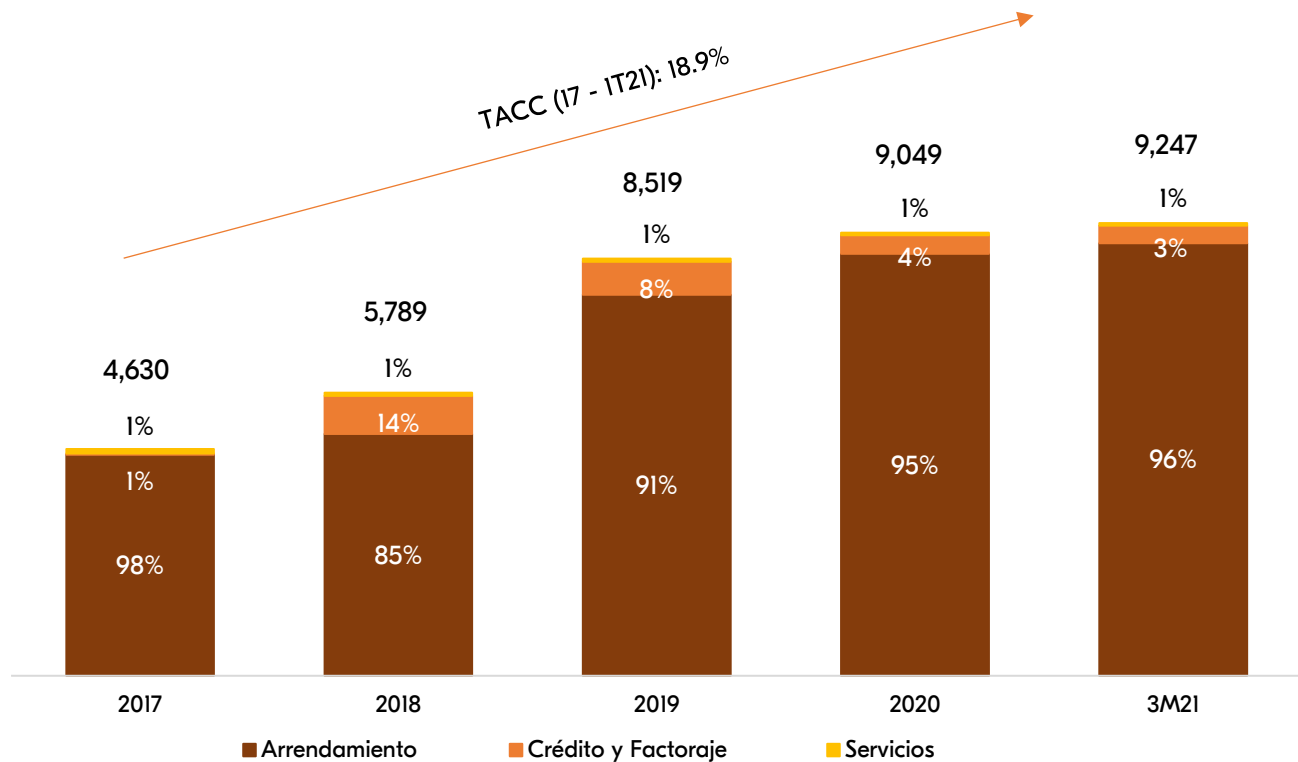
El IT21 presentó una utilidad neta de \$8 millones de pesos que se compara con los \$22 millones reflejados en el IT20, mayormente afectada por los cambios en el Resultado Integral de Financiamiento (\$5 millones de pesos más en IT21 que durante el IT20) y el incremento en Costos de Venta (\$36 millones de pesos).



## Portafolio de Mexarrend\*

en millones de pesos

Al cierre de marzo de 2021, el portafolio total creció un 3.1%, alcanzando los \$9,247 millones de pesos en comparación con el mismo trimestre del 2020. 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.

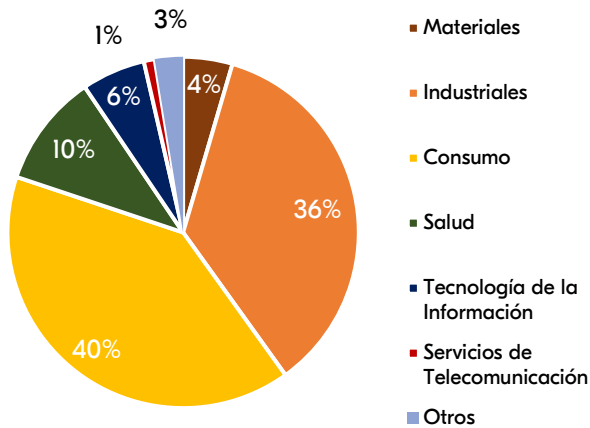
## Diversificación del Portafolio

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.

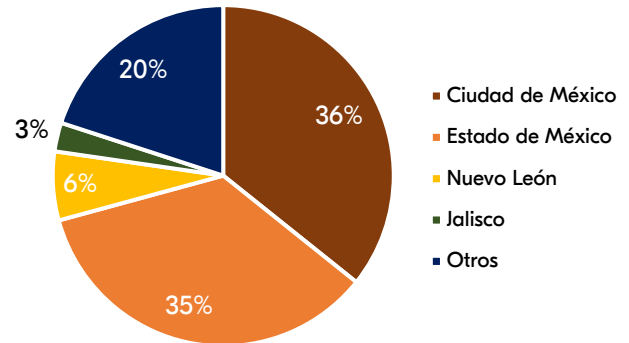
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio” tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

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

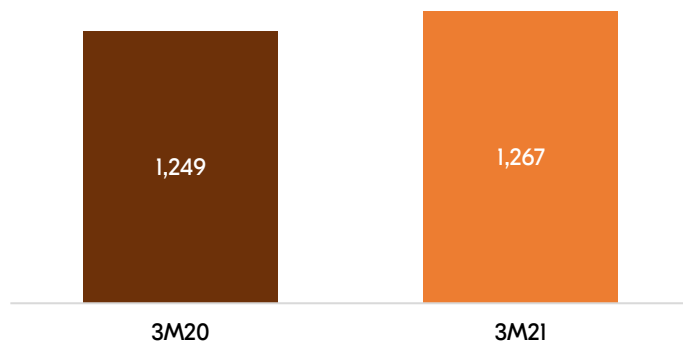


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 31 de marzo de 2021, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,267 millones de pesos en comparación con \$1,249 millones de pesos al 31 de marzo de 2020, lo que representa un crecimiento de 1.4%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario. Al 1T21, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 12% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

## Composición de Clientes del Portafolio

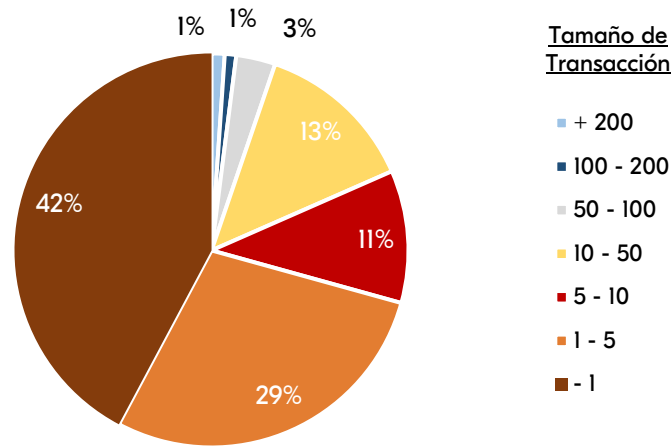
en millones de pesos

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 1T21:

Sector	Monto		%		Sector	Monto		%	
	1T20	1T21	1T20	1T21		1T20	1T21	1T20	1T21
Energía	8	19	0.1	0.2	Energía	8	19	0.1	0.2
Materiales	475	420	5.3	4.5	Materiales	475	420	5.5	4.5
Industriales	2,855	3,287	31.8	35.6	Bienes de capital	1,006	938	11.2	10.1
					Servicios Comerciales y Profesionales	751	847	8.4	9.2
					Transporte	1,098	1,502	12.2	16.2
Consumo	3,247	3,251	36.2	35.2	Automóviles y Componentes	110	87	1.2	0.9
					Bienes Duraderos y Confección	906	856	10.1	9.3
					Servicios al Consumidor	560	550	6.2	5.9
					Medios	1,048	1,307	11.7	14.1
					Venta al Menudeo	623	452	6.9	4.9
Otros Consumo	501	450	5.6	4.9	Venta de Alimentos y Productos	250	149	2.8	1.6
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	241	293	2.7	3.2
					Productos del Hogar y Personales	10	8	0.1	0.1
Salud	916	963	10.2	10.4	Equipo y servicios médicos	895	950	10.0	10.3
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	21	13	0.2	0.1
Financieras	191	168	2.1	1.8	Bancos	1	1	0.0	0.0
					Servicios Financieros Diversificados	181	155	2.0	1.7
					Seguros	10	12	0.1	0.1
Tecnología de la información	446	544	5.0	5.9	Software & Servicios	418	524	4.7	5.7
					Tecnología, Hardware & Equipo	27	19	0.1	0.2
					Semiconductores y Equipos	0	0	0.0	0.0
Servicios de Telecomunicación	201	93	2.2	1.0	Servicios de Telecomunicación	201	93	2.2	1.0
Servicios	0.0	-	0.0	-	Servicios	0	-	0.0	-
Bienes Raíces	132	52	1.5	0.6	Bienes Raíces	132	52	1.6	0.7
<b>Total</b>	<b>8,972</b>	<b>9,247</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>8,972</b>	<b>9,247</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Distribución de Clientes por Tamaño de Transacción

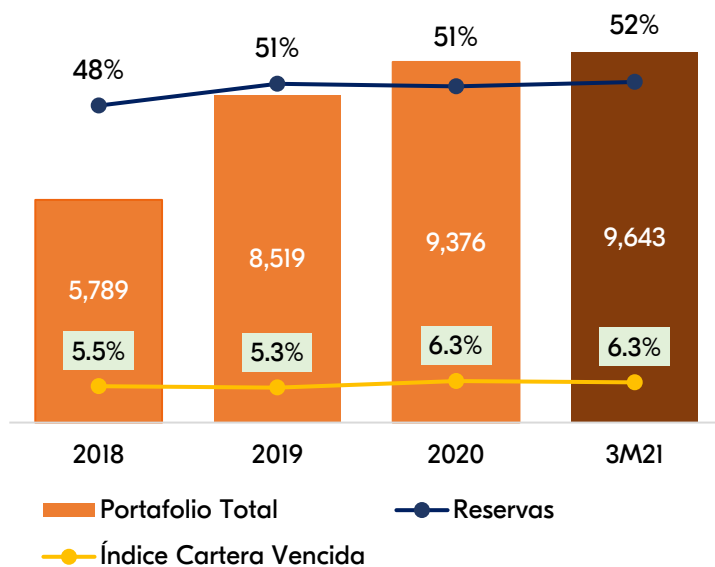
en millones de pesos



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



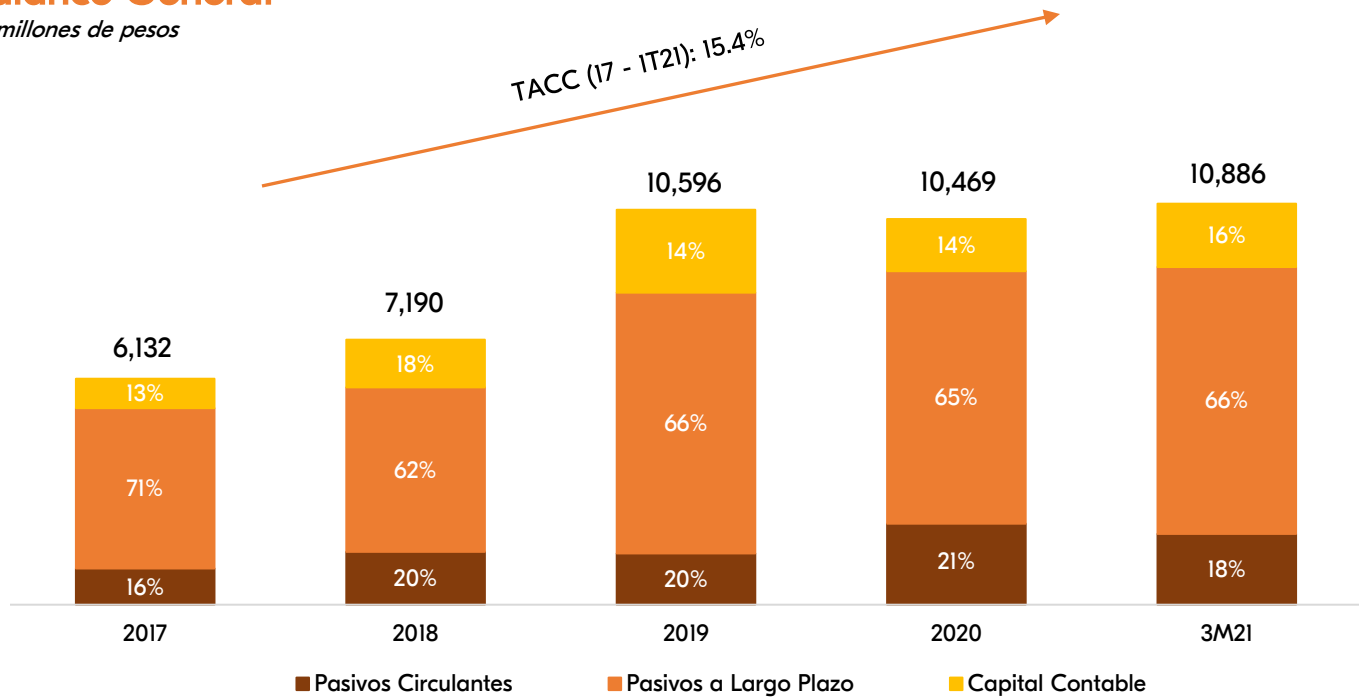
La cartera vencida al 31 de marzo de 2021 se mantuvo en el mismo porcentaje que al cierre del 2020, representando el 6.3% de la Cartera Total ya que el porcentaje refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana, así como la calidad de originación con la cartera administrada.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$304 millones de pesos, lo que representa el 52% del monto de Cartera Vencida.



### Balance General\*

en millones de pesos



\*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

Los activos totales al 31 de marzo de 2021 se mantuvieron estables con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2020, sumando \$10,886 millones de pesos. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$279 millones de pesos al cierre de marzo de 2021.

El pasivo total de la Compañía decreció \$1,577 millones de pesos o 14.7% con respecto al mismo trimestre del año anterior alcanzando \$9,163 millones de pesos. Los pasivos a corto plazo disminuyeron \$191 millones de pesos, mientras que los de largo plazo decrecieron \$1,386 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 75% de los vencimientos de los pasivos financieros en 2024. 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

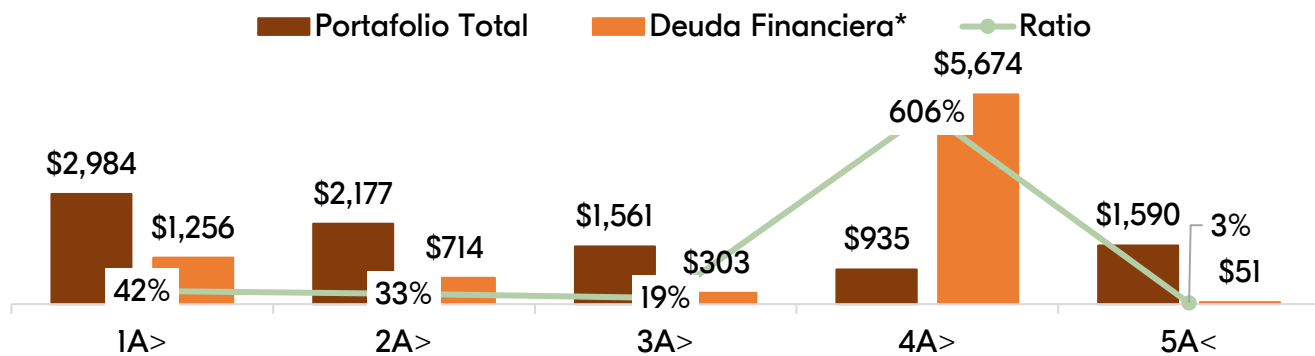
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés). 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 31 de marzo 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 IT20 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 \$709 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 \$9,247 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$7,998 millones de pesos, lo que muestra una cobertura adecuada y fortaleza en el Balance.

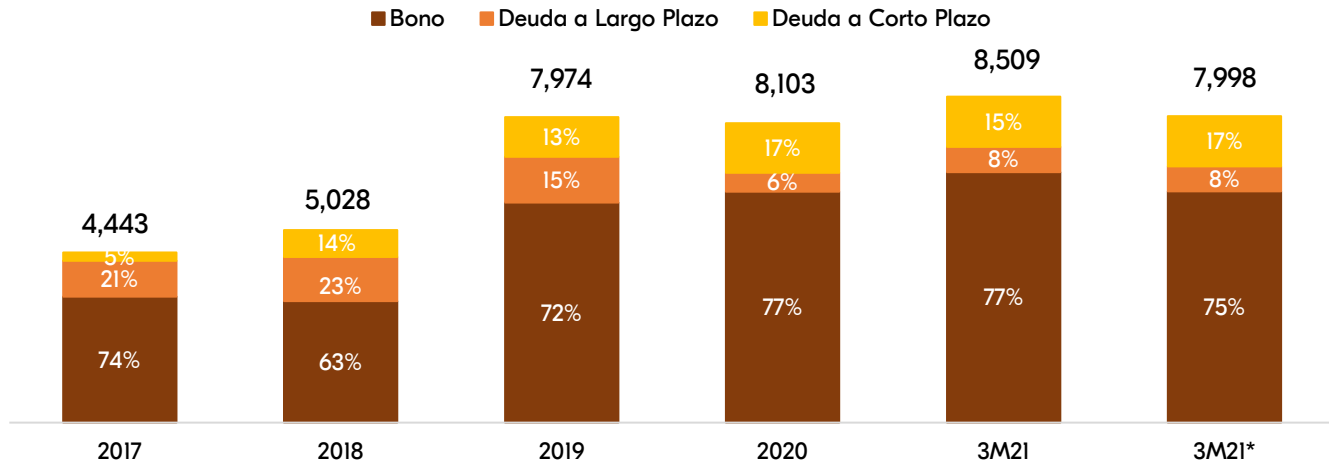
Con la emisión del bono en el mes de julio del 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones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

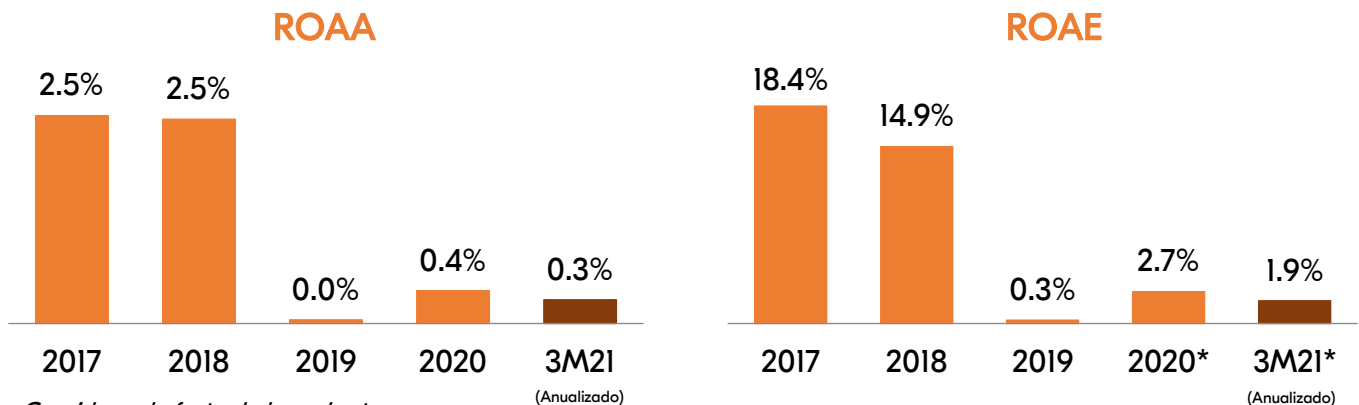
en millones de pesos



\*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 17% de nuestra 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 el 1T21 fuimos capaces de refinanciar dichos vencimientos, a pesar del entorno adverso en los mercados, con 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 \$7,998 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 75% de nuestras obligaciones financieras totales.

## Indicadores Financieros

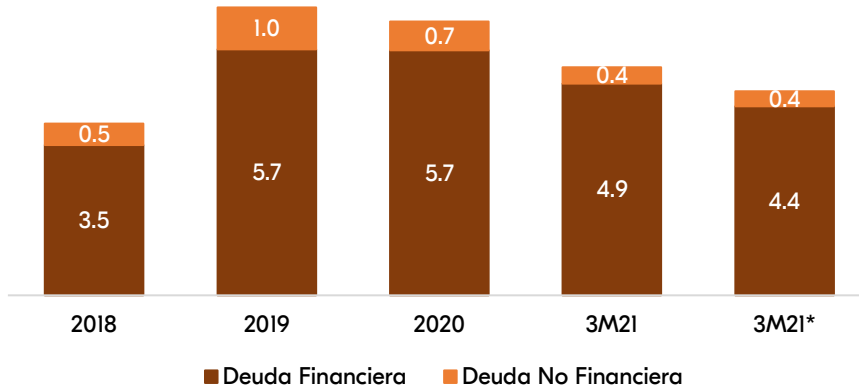


\*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Al cierre de marzo 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 pandemia del COVID-19 durante el 2020 y el presente año.

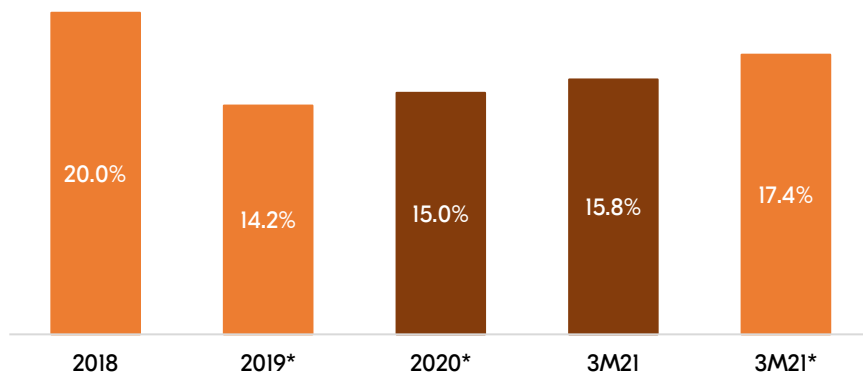
### Índice de Apalancamiento

en millones de pesos



\*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

### Índice de Capitalización



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

El índice de apalancamiento financiero al primer trimestre del 2021, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 4.4x. 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.

El índice de capitalización al cierre del IT21 fue de 15.8%, mismo que se ve afectado por el ORI en la cuenta de capital. Aislando dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 17.4%.

El resultado del año sigue reflejando la aplicación 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.



El 30 de diciembre del 2020, los tres grupos de accionistas de la Compañía acordaron una capitalización adicional por \$10 millones de dólares, los cuales se ven reflejado durante el trimestre en curso.

## Calificaciones Crediticias Globales y Locales

### Global

	2017	2019	IT21
 <b>S&amp;P Global</b>	B+	BB-	B
 <b>FitchRatings</b>	B+	BB-	B+

### Local

	2017	2019	IT21
 <b>HR Ratings</b>   Credit Rating Agency	HR A-	HR A	HR A
 <b>FitchRatings</b>	BBB+	BBB+	BBB+

El 25 de mayo del 2020, HR Ratings ratificó la calificación de “HR A” con perspectiva estable para Mexarrend, derivado del adecuado desempeño y crecimiento del portafolio de arrendamiento durante el 2019, así como de la naturaleza extraordinaria de los impactos en la capitalización y rentabilidad como resultado de la emisión del Bono en julio 2019, mismos que no representaron una salida de efectivo para la Compañía.

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 mejorar de una manera continua en este frente.

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

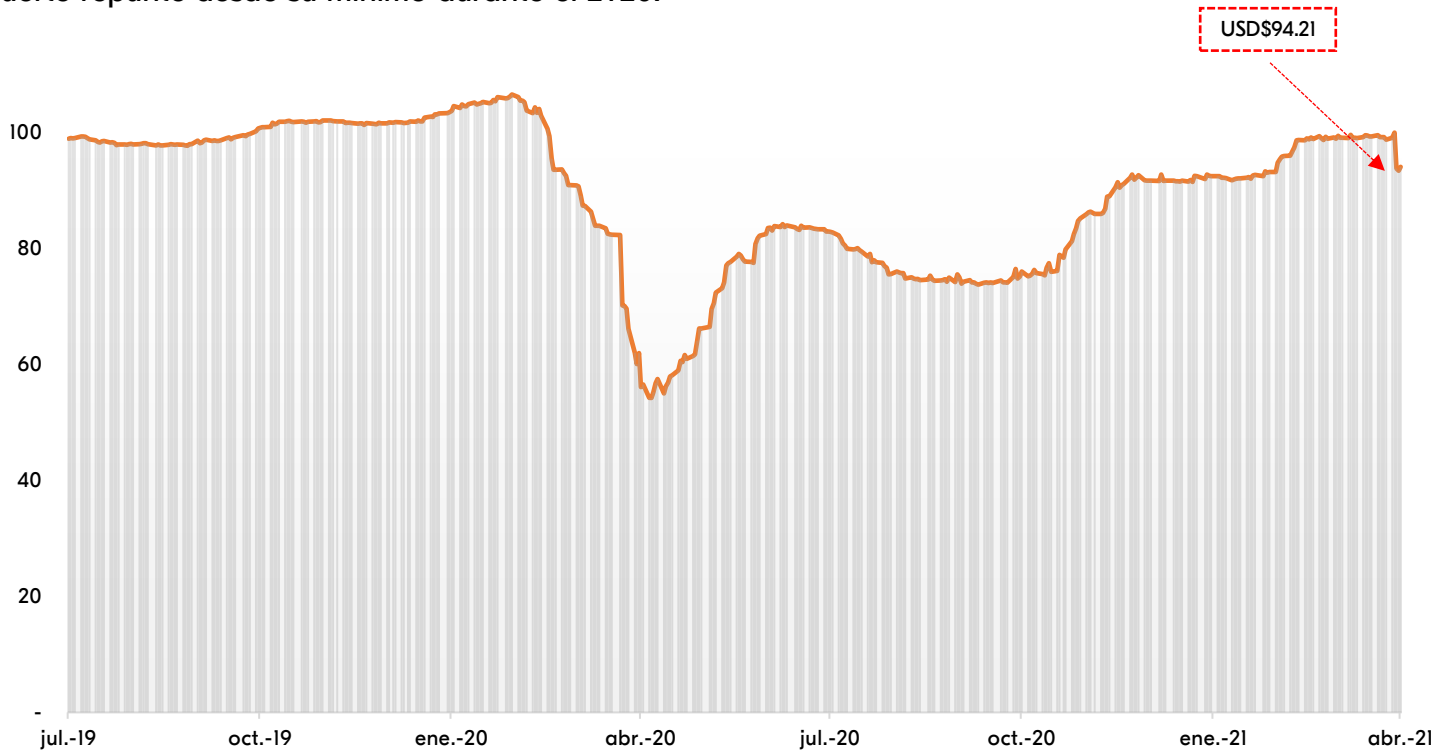
Durante el primer trimestre de 2021, obtuvimos por segundo año consecutivo por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, que reconoce las iniciativas que tiene la Compañía en los cinco pilares en los que se basa este reconocimiento: 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 es el caso de 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.

Adicionalmente, 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. El modelo del SARAS toma como fundamento las mejores prácticas internacionales de las Normas de Desempeño de Corporación Financiera Internacional (“IFC Performance Standards”). Dicho sistema se encuentra adherido a nuestro proceso crediticio y contempla la identificación de riesgo sectorial, sensibilidad de territorio y principio de equidad de género, todo ello para poder evaluar de manera óptima el Riesgo Socioambiental.

## 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%. El desempeño reciente del bono se vio impactado por la volatilidad e incertidumbre de los mercados debido a la pandemia del COVID-19 pero muestra un fuerte repunte desde su mínimo durante el 2T20.



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

## ¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?

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

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



## Estados Financieros Consolidados

### Estado de Resultados Consolidado Al 31 de marzo de 2021

millones de pesos

INGRESOS	IT20	IT21	Var. %
Intereses en Arrendamiento Capitalizable	318	305	(4.1)
Financiamiento de Equipo	4	-	-
Arrendamiento Operativo y Otros	63	79	25.4
<b>Total Ingresos</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>(0.3)</b>
<b>COSTOS</b>			
Costos por Intereses	222	247	11.3
Costo por Operaciones de Crédito	4	-	-
Depreciación de Arrendamiento Operativo	29	44	51.7
<b>Costos Totales</b>	<b>255</b>	<b>291</b>	<b>14.1</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>130</b>	<b>93</b>	<b>(28.5)</b>
Gastos de Ventas	12	9	(25.0)
Gastos Administrativos	47	47	-
Estimación de Cuentas Incobrables	17	6	(64.7)
<b>Gastos Operativos</b>	<b>76</b>	<b>62</b>	<b>(18.4)</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>54</b>	<b>31</b>	<b>(42.6)</b>
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	2	2	-
Ingresos por Intereses	(29)	(4)	86.2
Gastos por Intereses	55	21	(61.8)
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	1,722	194	(88.7)
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	(1,760)	(224)	87.3
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	39	45	15.4
Gastos Extraordinarios	-	-	-
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>18.5</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>25</b>	<b>(3)</b>	<b>(112.0)</b>
Impuestos a la Utilidad	3	(11)	(466.7)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>(63.6)</b>

## Balance General Consolidado Al 31 de marzo de 2021

millones de pesos

ACTIVOS	3M20	3M21	Var. %
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,526	709	(53.5)
Cuentas por Cobrar	2,360	1,996	(15.4)
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(248)	(304)	(22.6)
Impuestos por Recuperar	258	227	(12.0)
Deudores Diversos	5	5	-
Deudores Partes Relacionadas	-	-	-
Otros Activos	186	181	(2.7)
Activos para Venta	-	3	-
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>4,087</b>	<b>2,817</b>	<b>(31.1)</b>
<b>ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,709	1,896	10.9
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4,288	5,076	18.4
Otros Activos	70	110	57.1
Derivados	1,019	429	(57.9)
Impuestos Diferidos	306	324	5.9
Activos Intangibles	234	234	-
<b>TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>7,626</b>	<b>8,069</b>	<b>5.8</b>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>11,713</b>	<b>10,886</b>	<b>(7.1)</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,251	1,264	1.0
Cuentas por Pagar	40	4	(90.0)
Acreeedores Varios	804	621	(22.8)
Acreeedores Partes Relacionadas	13	15	15.4
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	1	14	1,300.0
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2,109</b>	<b>1,918</b>	<b>(9.1)</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>			
Deuda a Largo Plazo	8,631	7,245	(16.1)
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>8,631</b>	<b>7,245</b>	<b>(16.1)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>10,740</b>	<b>9,163</b>	<b>(14.7)</b>
<b>CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS</b>			
Capital Social	1,323	1,530	15.6
Utilidades Retenidas	184	277	50.5
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(556)	(92)	83.5
Utilidad Neta del Año Actual	22	8	(63.6)
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS</b>	<b>973</b>	<b>1,723</b>	<b>77.1</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>11,713</b>	<b>10,886</b>	<b>(7.1)</b>

## 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 del Cartera Total<sup>1</sup> / 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.*

*<sup>1</sup>La 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**